

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tommy Kormu	Ordförande
Helena Berin	Kassör
Pia Berggren	Ledamot
Peter Håkansson	Ledamot
Ricky Karlström	Ledamot
Hanna Landelius	Ledamot
Magdalena Marklund	Ledamot

Lena Bagger	Suppleant
Nathan Rubain	Suppleant
Rickard Söderberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Löfving	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Göran Andersen
Annelie Sällström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-05. Extra stämma med anledning av parkeringspolicy för föreningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Akvamarinen 3	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

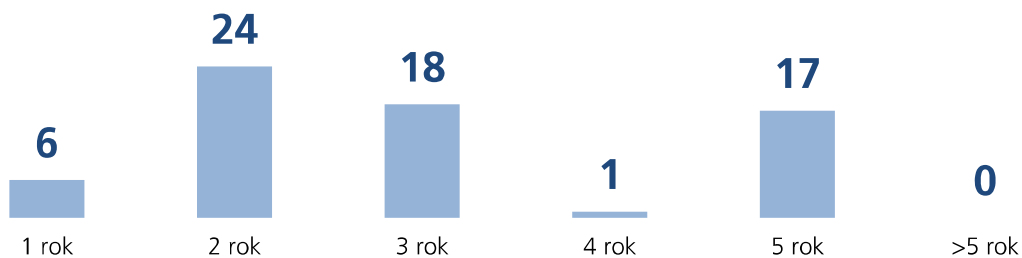
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 087 m², varav 4 404 m² utgör boyta och 683 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Abdul Jabbar Amini	118 m ²	2024-09-30
Hägerstens VVS AB	85 m ²	2024-05-31
RT Trä & Betong AB	85 m ²	2023-12-31
CMC EI & Entreprenad AB	64 m ²	2023-05-31
Nathan Rubain	31 m ²	2023-06-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Kristallvägen 18
Föreningslokal	Kristallvägen 32

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining av avloppsrör	2021
Invändig målning av trapphus	2020 - 2021
Installation av kodlås	2020
Relining av avloppsrör	2019
Förråd för skyddsrum	2019
Målning av smidesräcken	2018
Målning av sopbehållare	2018
Byte av ventilationssystem	2017
Fönsterbyte	2017
Fasadrenovering	2017
Brandskyddskontroll eldstäder	2016
Lagning av källartrappor	2016
Injustering av värmesystem	2015 - 2016
Undercentral för fjärrvärme	2014 - 2015
Tvättstuga	2013 - 2014
Anläggning av nya p-platser	2013
Stambyte	2011

Planerat underhåll	År
Asfaltering av p-platser	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	Driftia
Städning	Excelencia AB
Mattor i trapphus	Elis Textil Service AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Lås och nycklar	Västberga Lås AB
Recycling	Ragn-Sells Recycling AB
Kodlås	Dafo Security
El	Fortum
Snöröjning	Nordena Entreprenad AB
Tvättstugebokning	Bokatvättid.se
Skadedjursbekämpning	Anticimex

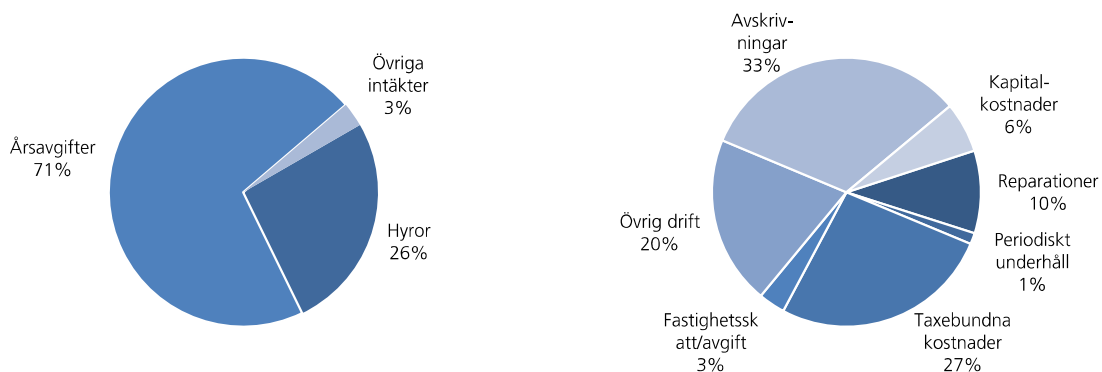
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 898 226	4 563 275
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 556 650	3 489 418
Finansiella intäkter	11 950	5 627
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 153
Ökning av långfristiga skulder	0	3 854 616
Ökning av kortfristiga skulder	45 787	0
	3 614 387	7 350 813
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 734 211	8 518 993
Finansiella kostnader	267 926	348 517
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100 001	0
Ökning av kortfristiga fordringar	27 490	0
Minskning av långfristiga skulder	129 376	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	148 352
	3 259 004	9 015 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 253 609	2 898 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	355 383	-1 665 049

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har haft två städdagar, i maj och november. När gårdarna var städade grillade vi tillsammans. Container för grovsopor har funnits tillgänglig under närmaste helg efter varje städdag.
- Radonmätningen har blivit godkänd av Miljöförvaltningen.
- Avloppsservice har genomfört högtrycksspolning av våra köksstammar.
- Hägerstens Elteknik har konverterat våra utomhusarmaturer till LED-belysning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	597	583	573
Hyror/m ² hyresrättsyta	725	872	794	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 204	9 396	8 441	8 481
Elkostnad/m ² totalyta	61	32	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	125	111	111	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	49	21	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	69	77	92
Soliditet (%)	60	60	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-890	-6 825	-1 528	-758
Nettoomsättning (tkr)	3 466	3 381	3 256	3 214

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 404 m² bostäder och 683 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 060 578	0	0	70 060 578
Upplåtelseavgifter	8 806 960	0	0	8 806 960
Fond för yttre underhåll	280 000	280 000	-1 604 462	1 604 462
S:a bundet eget kapital	79 147 538	280 000	-1 604 462	80 472 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-20 842 574	-280 000	-5 220 752	-15 341 822
Årets resultat	-890 035	-890 035	6 825 214	-6 825 214
S:a ansamlad förlust	-21 732 609	-1 170 035	1 604 462	-22 167 036
S:a eget kapital	57 414 930	-890 035	0	58 304 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-890 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 562 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
summa balanserat resultat	-21 732 609

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

61 500
-21 671 109

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 466 254	3 381 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 396	108 068
Summa rörelseintäkter		3 556 650	3 489 418

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 381 347	-8 201 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 615	-199 160
Personalkostnader	Not 6	-120 249	-118 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 456 498	-1 452 748
Summa rörelsekostnader		-4 190 709	-9 971 742

RÖRELSERESULTAT

-634 059 **-6 482 324**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 950	5 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 926	-348 517
Summa finansiella poster		-255 976	-342 890

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-890 035 **-6 825 214**

ÅRETS RESULTAT

-890 035 **-6 825 214**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	92 554 851
		93 911 348
Summa materiella anläggningstillgångar	92 554 851	93 911 348
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 554 851	93 911 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 386	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 313 811
		1 963 481
Summa kortfristiga fordringar	2 339 197	1 963 481
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 079 665	1 072 507
Summa kassa och bank	1 079 665	1 072 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 418 861	3 035 988
SUMMA TILLGÅNGAR	95 973 713	96 947 337

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 867 538	78 867 538
Fond för yttre underhåll	Not 10	280 000	1 604 462
Summa bundet eget kapital		80 472 000	80 472 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 842 574	-15 341 822
Årets resultat		-890 035	-6 825 214
Summa ansamlad förlust		-23 057 071	-22 167 036
SUMMA EGET KAPITAL		57 414 930	58 304 964
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	37 662 341	37 791 717
Summa långfristiga skulder		37 662 341	37 791 717
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	129 376	129 376
Leverantörsskulder		148 372	142 661
Skatteskulder		283 528	276 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	335 166	302 310
Summa kortfristiga skulder		896 442	850 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 973 713	96 947 337

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	50 år	50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Ventilation	20 år	20 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och port	20 år	20 år
Yttertak	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	20 år
Övrig stomme	15-200 år	15-200 år
Tvättstuga	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 523 432	2 410 075
Hyror bostäder	344 865	340 690
Hyror lokaler	366 014	402 225
Hyror parkering	184 300	192 400
Hyror förråd	34 301	34 486
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 897	1 400
Öresutjämning	27	74
	3 466 254	3 381 350

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	84 705	98 876
	Övriga intäkter	5 691	9 192
		90 396	108 068
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 472	58 711
	Fastighetsskötsel beställning	4 743	6 191
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 508	31 380
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 375	50 453
	Snöröjning/sandning	86 188	78 751
	Städning entreprenad	101 944	100 751
	Städning enligt beställning	3 712	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 842	21 670
	Myndighetstillsyn	1 260	8 750
	Gård	2 299	12 149
	Serviceavtal	18 413	30 545
	Förbrukningsmateriel	6 784	10 437
	Störningsjour och larm	3 000	0
	Brandskydd	6 928	0
		382 467	409 788
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	14 234	0
	Lokaler	31 233	3 360
	Gemensamma utrymmen	2 375	0
	Tvättstuga	20 268	24 287
	Sophantering/återvinning	0	9 235
	Källare	0	2 433
	Entré/trapphus	11 145	7 761
	Lås	11 699	9 078
	VVS	133 273	77 654
	Värmeanläggning/undercentral	14 125	29 186
	Ventilation	18 159	45 432
	Elinstallationer	22 177	15 995
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 938
	Bredband	0	2 688
	Tak	0	23 625
	Mark/gård/utemiljö	25 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 691	53 347
	Vattenskada	115 392	128 043
		443 771	435 062

Not 4 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	622 500
VVS	61 500	5 125 285
Ventilation	0	242 717
	61 500	5 990 502
Taxebundna kostnader		
El	312 718	159 578
Värme	633 454	559 479
Vatten	137 671	248 590
Sophämtning/renhållning	78 518	74 505
Grovsopor	17 164	15 325
	1 179 525	1 057 477
Övriga driftkostnader		
Försäkring	120 685	120 685
Kabel-TV	19 621	18 735
Bredband	29 088	30 205
Övriga fastighetskostnader	306	0
	169 700	169 625
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 384	139 144
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 381 347	8 201 598
Not 5	2022	2021
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	360	420
Tele- och datakommunikation	2 935	2 121
Juridiska åtgärder	10 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	2 408
Hysesförluster	0	2
Revisionsarvode extern revisor	17 063	15 313
Föreningskostnader	17 531	14 384
Styrelseomkostnader	1 570	0
Fritids- och trivselkostnader	3 827	4 485
Förvaltningsarvode	101 279	99 096
Administration	18 538	26 069
Korttidsinventarier	18 344	3 501
Konsultarvode	33 653	24 820
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 540
	232 615	199 160
Not 6	2022	2021
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 600	95 200
Sociala kostnader	23 649	23 035
	120 249	118 235

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	298 652	298 652
	Yttertak K3	39 165	39 165
	Fasader/balkonger K3	217 496	217 496
	Fönster/dörrar och portar K3	424 996	424 996
	Stomkomplettering förening K3	117 893	117 893
	Stomkomplettering medlem K3	88 204	88 204
	Luftbehandlingssystem K3	119 994	119 994
	Förbättringar	144 582	140 832
	Markanläggning	5 516	5 516
		1 456 498	1 452 748
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 258 936	103 258 936
	Nyanskaffningar	100 001	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 358 937	103 258 936
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 347 588	-7 894 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 456 498	-1 452 748
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 804 086	-9 347 588
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 554 851	93 911 348
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 657 768	33 657 768
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 945 000	47 739 000
	Taxeringsvärde mark	47 468 000	47 546 000
		108 413 000	95 285 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	91 000 000
	Lokaler	4 413 000	4 285 000
		108 413 000	95 285 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	139 866	137 762
	Klientmedel hos SBC	1 120 106	1 070 495
	Räntekonto hos SBC	1 053 839	755 224
		2 313 811	1 963 481

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 604 462	1 691 702
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 604 462	-367 240
	Vid årets slut	280 000	1 604 462

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,650 %	6 307 033	6 307 033	2024-06-30
	Handelsbanken	0,610 %	7 500 000	7 500 000	2024-06-01
	Handelsbanken	1,030 %	7 500 000	7 500 000	2025-06-01
	Handelsbanken	0,620 %	12 484 684	12 614 060	2024-04-30
	Handelsbanken	0,620 %	4 000 000	4 000 000	2024-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		37 791 717	37 921 093	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 376	-129 376	
			37 662 341	37 791 717	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 144 837 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	2 800	1 200
	Sociala avgifter	880	290
	Ränta	18 193	18 360
	Avgifter och hyror	313 293	282 460
		335 166	302 310

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Tommy Kormu
Ordförande

Helena Berin
Kassör

Pia Berggren
Ledamot

Peter Håkansson
Ledamot

Ricky Karlström
Ledamot

Hanna Landelius
Ledamot

Magdalena Marklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Patrik Löfving
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Akvamarinen 3
Org.nr 769623-6061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akvamarinen 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



KVALIFICERADE REVISORER

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Akvamarinen 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



KVALIFICERADE REVISORER

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm
den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se