



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Akvamarinen 3



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akvamarinen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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
Rickard Söderberg	Ledamot
Lena Bagger	Suppleant
Anneli Sällström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Göran Andersen
Susanne Karlsson
Erika Smedshammar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

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.

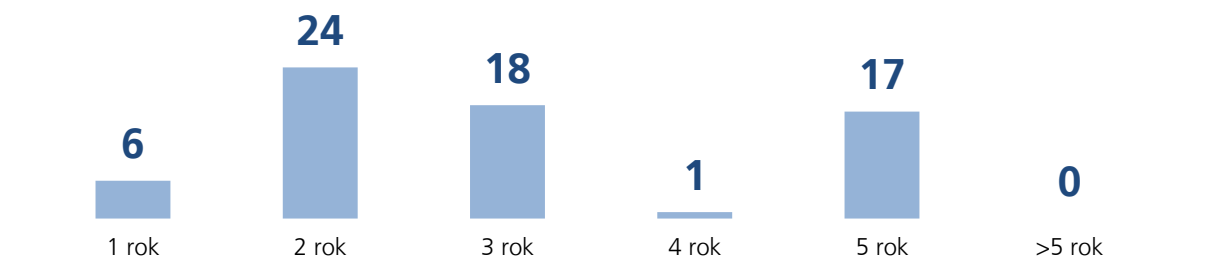
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 038 m², varav 4 378 m² utgör lägenhetsyta och 660 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	2021-09-30
Mesdames et Messieurs	64 m ²	2021-05-31
Hägerstens Elteknik AB	31 m ²	2021-12-31
Hägerstens VVS AB	85 m ²	2021-05-31
RT Trä & Betong AB	85 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Kristallvägen 18
Föreningslokal	Kristallvägen 32

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Invändig målning av trapphus	2020
Installation av kodlås	2020
Relining av avloppsrör	2019
Förråd för skyddsrum	2019
Målning av smidesräcken	2018
Målning av sopbehållare	2018
Fönsterbyte	2017
Byte av ventilationssystem	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
Invändig målning av trapphus	2021
Relining av avloppsrör	2021
Asfaltering av p-platser	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	Driftia
Städning	Excelencia AB
Mattor i trapphus	Berendsen
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	Ellevio
Snöröjning	Nordena Entreprenad AB
Tvättstugebokning	Bokatvättid.se

Föreningens ekonomi

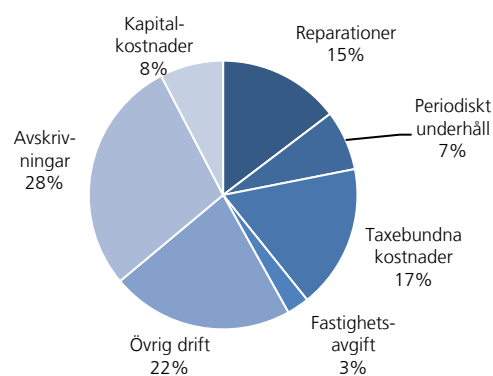
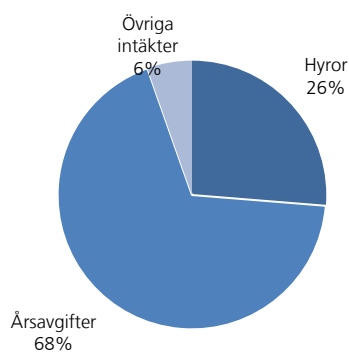
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	4 850 530	2 097 009
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 441 028	3 343 379
Finansiella intäkter	10 727	10 370
Medlemsinsatser	0	2 109 950
Ökning av kortfristiga skulder	82 677	52 597
	3 534 432	5 516 296
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 250 063	2 202 278
Finansiella kostnader	388 321	462 398
Ökning av kortfristiga fordringar	21 911	1 395
Minskning av långfristiga skulder	161 392	96 704
	3 821 687	2 762 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 563 275	4 850 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-287 255	2 753 521

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Skyddsrummen har blivit godkända av MSB.
- Driftia har genomfört en brandskyddsgenomgång och därefter installerat dörrstängare och brandvarnare i trapphusen för att höja brandsäkerheten.
- Vi har haft två städdagar i april och oktober med gemensam grillning efteråt.
- OVK-Center AB anlätades för en Obligatorisk VentilationsKontroll och resultatet blev tyvärr underkänt. Smartfront och Luftkvalitet har under hösten och vintern arbetat med att åtgärda bristerna.
- Nordisk Yta har målat trapphuset i nr 22 och fortsätter nu i vinter med övriga trapphus.
- Dafo Security installerade kodlås på portarna i december.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	573	557	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	794	790	826	775
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 441	8 481	8 450	8 444
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	27	17
Värmekostnad/m ² totalyta	111	109	131	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	92	113	131
Soliditet (%)	65	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 528	-758	-1 003	-9 856
Nettoomsättning (tkr)	3 256	3 214	3 171	3 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 378 m² bostäder och 660 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	1 691 702	280 000	0	1 411 702
S:a bundet eget kapital	80 559 240	280 000	0	80 279 240
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 901 248	-280 000	-758 363	-12 862 885
Årets resultat	-1 527 814	-1 527 814	758 363	-758 363
S:a ansamlad förlust	-15 429 062	-1 807 814	0	-13 621 248
S:a eget kapital	65 130 178	-1 527 814	0	66 657 992

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 527 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 621 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-280 000</u>
summa balanserat resultat	-15 429 062

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>367 240</u>
-15 061 822

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 256 203	3 214 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 825	129 029
Summa rörelseintäkter		3 441 028	3 343 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 798 551	-1 803 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 048	-298 783
Personalkostnader	Not 6	-115 214	-99 605
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 447 436	-1 447 436
Summa rörelsekostnader		-4 591 249	-3 649 714
RÖRELSERESULTAT		-1 150 221	-306 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 727	10 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 321	-462 398
Summa finansiella poster		-377 593	-452 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 527 814	-758 363
ÅRETS RESULTAT		-1 527 814	-758 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	95 364 097	96 705 283
Summa materiella anläggningstillgångar	95 364 097	96 705 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95 364 097	96 705 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 584	13
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 130 430	1 414 969
Summa kortfristiga fordringar	1 135 014	1 414 982
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 567 177	3 552 552
Summa kassa och bank	3 567 177	3 552 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 702 190	4 967 534
SUMMA TILLGÅNGAR	100 066 287	101 672 817

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 867 538	78 867 538
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 691 702	1 411 702
Summa bundet eget kapital		80 559 240	80 279 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 901 248	-12 862 885
Årets resultat		-1 527 814	-758 363
Summa fritt eget kapital		-15 429 062	-13 621 248
SUMMA EGET KAPITAL		65 130 178	66 657 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 500 000	34 131 165
Summa långfristiga skulder		7 500 000	34 131 165
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 566 477	96 704
Leverantörsskulder		348 239	233 359
Skatteskulder		270 799	250 127
Övriga skulder		0	34 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	250 594	268 946
Summa kortfristiga skulder		27 436 109	883 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 066 287	101 672 817

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
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
Kodlås	20 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 351 236	2 311 968
	Hyror bostäder	326 760	326 760
	Hyror lokaler	350 050	346 545
	Hyror parkering	187 000	188 350
	Hyror förråd	40 474	37 841
	Hyesrabatt	-7 931	0
	Avgift andrahandsuthyrning	8 400	2 800
	Öresutjämning	215	86
		3 256 203	3 214 350
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	139 355	118 933
	Övriga intäkter	45 470	10 096
		184 825	129 029

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 500	77 556
	Fastighetsskötsel beställning	1 788	10 510
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 380	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 375	2 927
	Snöröjning/sandning	18 939	82 013
	Städning entreprenad	111 324	102 928
	Mattvätt/Hyrmattor	20 523	21 096
	Sotning	14 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 313	0
	Myndighetstillsyn	12 486	15 250
	Gemensamma utrymmen	21 945	0
	Gård	7 417	8 319
	Serviceavtal	14 674	13 806
	Förbrukningsmateriel	17 969	1 892
	Brandskydd	5 250	0
		415 133	336 297
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	18 156	2 044
	Lokaler	0	1 362
	Gemensamma utrymmen	187 627	30 000
	Tvättstuga	21 481	15 026
	Entré/trapphus	1 939	2 226
	Lås	8 824	8 269
	VVS	104 334	156 142
	Värmeanläggning/undercentral	1 903	0
	Ventilation	108 122	22 921
	Elinstallationer	67 387	47 574
	Tak	0	2 750
	Fönster	10 923	0
	Garage/parkering	34 044	0
	Skador/klotter/skadeåtgörelse	0	7 775
	Vattenskada	179 243	89 004
		743 982	385 093
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	88 247	0
	Entré/trapphus	56 250	0
	VVS	156 570	0
	Ventilation	154 420	0
		455 487	0
	Taxebundna kostnader		
	El	122 895	143 325
	Värme	560 711	548 751
	Vatten	103 719	79 657
	Sophämtning/renhållning	72 683	33 790
	Grovsopor	20 934	13 050
		880 942	818 573
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	118 201	83 534
	Kabel-TV	18 561	18 330
	Bredband	28 925	27 956
	Övriga fastighetskostnader	156	376
		165 843	130 196
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 164	133 732
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 798 551	1 803 890

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	360	2 325
	Tele- och datakommunikation	1 848	1 848
	Juridiska åtgärder	0	57 362
	Inkassering avgift/hyra	2 700	2 975
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	5 480	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	13 750
	Föreningskostnader	16 163	17 040
	Styrelseomkostnader	-500	1 744
	Fritids- och trivselkostnader	2 858	3 453
	Förvaltningsarvode	96 956	95 472
	Administration	4 194	65 925
	Korttidsinventarier	0	19 393
	Konsultarvode	81 019	11 156
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 340
		230 048	298 783
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	81 400
	Sociala kostnader	22 214	18 205
		115 214	99 605
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	135 520	135 520
	Markanläggning	5 516	5 516
		1 447 436	1 447 436

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 152 686	103 152 686
	Nyanskaffningar	106 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 258 936	103 152 686
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 447 404	-4 999 968
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 447 436	-1 447 436
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 894 839	-6 447 404
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 364 097	96 705 283
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 657 768	33 657 768
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 739 000	47 739 000
	Taxeringsvärde mark	47 546 000	47 546 000
		95 285 000	95 285 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	4 285 000	4 285 000
		95 285 000	95 285 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	134 331	116 991
	Klientmedel hos SBC	996 099	1 297 978
		1 130 430	1 414 969
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 411 702	1 156 291
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-24 589
	Vid årets slut	1 691 702	1 411 702

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,940 %	6 323 041	6 355 057	2021-06-30
SBAB	0,850 %	0	7 500 000	löst
Handelsbanken	0,940 %	7 500 000	7 500 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,030 %	7 500 000	0	2025-06-01
Handelsbanken	0,580 %	12 743 436	12 872 812	2021-04-15
Summa skulder till kreditinstitut		34 066 477	34 227 869	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 566 477	-96 704	
		7 500 000	34 131 165	

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.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000

Not 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	15 809	35 980
Avgifter och hyror	256 178	254 360
Förskottaviserade avg/hyror	-21 393	-21 393
	250 594	268 947

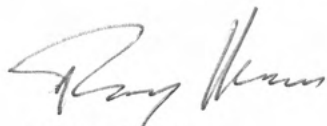
Not 14

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Arbete med relining av avloppsrören kommer att påbörjas i februari/mars. Projektet fördelas på högst 3 år.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 5/5 2021



Tommy Körnu
Ordförande



Helena Berin
Kassör



Pia Berggren
Ledamot



Peter Håkansson
Ledamot



Rickard Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2021



Löfving Patrik
Extern revisor

Auktoriserad



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 2020.

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 2020-12-31 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 *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 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.

Revisorns 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

2



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 2020 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 *Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 26 maj 2021

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se