

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Akvarellen i Södertälje**  
716421-2131  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Brf Akvarellen i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsförening Akvarellen i Södertälje har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Vid ordinarie årsstämma den 11 November 2024 valdes nedanstående styrelse:

Dani Chamoun Ordförande

Okeen Shamuon Ledamot/ Sekreterare

Alexander Ioan Stanciuc Ledamot

Margozata Komorowska Suppleant

Charbel Kaly Suppleant

Martta Nieminen Suppleant

Hela styrelsen sitter på 1 år.

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor under året har varit auktoriserad revisor Christian Kromnér.

VI har en ny förvaltare är SBC förvaltning från 1/1 2025

Valberedningen har bestått av Taisto Kauto.

Styrelsen driver ett offensivt arbete med att uppnå målet med nolltolerans för otillåtna andrahandsuthyrningar och sena avgiftsbetalare. Arbetet har visat ett gott resultat men än kvarstår ytterligare insatser.

### **Fastigheten**

Föreningen förvärvade fastigheten Akvarellen i Södertälje den 31 december 1990 av Riksbyggen till en köpeskilling av 38 000 000 kr. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten omfattas av fyra bostadshus varav två trevåningshus och två åttavåningshus samt ett parkeringshus. Fastigheten uppfördes 1973 och renoverades 1993. Fastigheten taxeras som hyreshus med värdeår 1993. Taxeringsvärdet på fastigheten är

161 000 000 varav byggnadsvärdet utgör 128 000 000.

Bostadsdelen innehöll vid tidpunkten för köpet 182 lägenheter, och hade efter lägenhetssammanslagningar på 90-talet 163 lägenheter. Under 2019 ombildades en tidigare bastulokal till lägenhet och 2020 delades en större lägenhet av till två mindre lägenheter. Under 2021 har en tvättstuga gjorts om till en lägenhet. Det innebär att sedan utgången av 2021 har föreningen totalt 166 lägenheter varav en lägenhet är upplåten med hyresrätt. Bostadsdelens sammanlagda area är 12 044 kvm med följande indelning:

2 rum och kokvrå 1

2 rum och kök 74

3 rum och kök 66

4 rum och kök 15

5 rum och kök 7

6 rum och kök 3

Under 2020 utökades parkeringsplatserna med 15 st som ligger längs med parkeringshuset vid Granövägen. Därefter finns i parkeringshuset 47 garage, 54 parkeringsplatser under parkeringsdäck, 56 platser på parkeringsdäcket samt 15 platser ute längs Granövägen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2083.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar per 2024-12-31 uppgick till 220 st.

Det har funnits 4 st godkända andrahandsuthyrningar under året.

Det har under året skett 6 överlåtelse.

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

Föreningen tar ut en avgift för användning av tvättstugan.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	13 266	13 192	13 101	13 170
Rörelseresultat	2 594	456	2 438	3 666
Resultat efter finansiella poster	-364	-2 510	1 099	0
Soliditet (%)	29	29	30	29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 051	1 057	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 698	5 828	5 951	6 067
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 698	5 828	5 951	6 067
Sparande per kvm (kr/kvm)	82	230	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	239	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0

Om jämförelsetal saknas i historiska år är talet satt till 0

### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av stora avskrivningar och underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar och underhållskostnader är föreningens ekonomi i balans.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 645 912	883 088	10 660 130	6 499 240	-2 510 249	<b>29 178 121</b>
Förändring av underhållsfond			333 213	-333 213		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 510 249	2 510 249	<b>0</b>
Årets resultat					-363 530	<b>-363 530</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 645 912</b>	<b>883 088</b>	<b>10 993 343</b>	<b>3 655 778</b>	<b>-363 530</b>	<b>28 814 591</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 655 778
årets förlust	-363 530
	<b>3 292 248</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	4 500 000
i ny räkning överföres	-1 207 752
	<b>3 292 248</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	13 265 875	13 192 042
Övriga rörelseintäkter		351 822	740 513
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 617 697</b>	<b>13 932 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-8 419 553	-10 699 764
Övriga externa kostnader		-425 744	-456 701
Personalkostnader	3	-833 128	-991 586
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 345 286	-1 328 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 023 711</b>	<b>-13 476 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 593 986</b>	<b>456 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226 622	225 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 184 138	-3 192 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 957 516</b>	<b>-2 966 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-363 530</b>	<b>-2 510 249</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-363 530</b>	<b>-2 510 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-363 530</b>	<b>-2 510 249</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	86 115 935	87 282 844
Värmeanläggning, Hiss Granövägen 40, Laddstationer	5	1 062 761	867 623
Inventarier, verktyg och installationer	6	226 250	257 562
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	110 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 404 946</b>	<b>88 518 654</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 404 946</b>	<b>88 518 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		359 248	0
Övriga fordringar		343 848	308 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 901	683 136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>743 997</b>	<b>991 138</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		11 154 362	12 792 618
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 154 362</b>	<b>12 792 618</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 898 359</b>	<b>13 783 756</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 303 305</b>	<b>102 302 410</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	13 645 912	13 645 912
Förlagsinsatser	883 088	883 088
Fond för yttre underhåll	10 993 343	10 660 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 522 343</b>	<b>25 189 130</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 655 778	6 499 240
Årets resultat	-363 530	-2 510 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 292 248</b>	<b>3 988 991</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 814 591</b>	<b>29 178 121</b>

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	31 954 545	16 753 524
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 954 545</b>	<b>16 753 524</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	36 669 003	53 434 742
Leverantörsskulder	533 092	1 022 717
Skatteskulder	281 302	270 662
Övriga skulder	124 825	170 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925 947	1 472 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>38 534 169</b>	<b>56 370 765</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 303 305

102 302 410

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 593 986	456 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 345 286	1 328 176
Erhållen ränta		228 386	225 935
Erlagd ränta		-3 281 405	-3 192 512
Betald inkomstskatt		-299 620	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>586 633</b>	<b>-1 182 073</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-359 248	79 688
Förändring av kortfristiga fordringar		640 471	101 340
Förändring av leverantörsskulder		-489 626	0
Förändring av kortfristiga skulder		-220 191	-86 441
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>158 039</b>	<b>-1 087 486</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-231 577	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-231 577</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 564 718	-1 480 566
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 564 718</b>	<b>-1 480 566</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 638 256</b>	<b>-2 568 052</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		12 792 618	15 360 670
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 154 362</b>	<b>12 792 618</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmeanläggning, Hiss Granövägen 40, Laddstationer	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	12 659 818	12 734 282
Hyror förråd	29 087	30 306
Hyror lokaler	79 536	
Hyror garage och parkeringsplatser	497 433	427 453
	<b>13 265 874</b>	<b>13 192 041</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll och drift.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 690 959	120 690 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 690 959</b>	<b>120 690 959</b>
Ingående avskrivningar	-33 408 115	-32 241 205
Årets avskrivningar	-1 166 909	-1 166 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 575 024</b>	<b>-33 408 115</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 115 935</b>	<b>87 282 844</b>

### Not 5 Värmeanläggning, Hiss Granövägen 40, Laddstationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 599 096	2 599 096
Inköp	342 203	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 941 299</b>	<b>2 599 096</b>
Ingående avskrivningar	-1 731 473	-1 601 519
Årets avskrivningar	-147 065	-129 954
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 878 538</b>	<b>-1 731 473</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 062 761</b>	<b>867 623</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	498 138	498 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>498 138</b>	<b>498 138</b>
Ingående avskrivningar	-240 576	-209 264
Årets avskrivningar	-31 312	-31 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-271 888</b>	<b>-240 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 250</b>	<b>257 562</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 625	110 625
Inköp	231 578	
Omklassificeringar	-342 203	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>110 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>110 625</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB bunden ränta, 4,29%, ffd 2026-11-09	15 948 069	16 323 822
SBAB rörlig ränta, f.n. 5,42%, ffd 2025-08-19	12 710 000	13 170 000
SBAB bunden ränta, 4,12%, ffd 2027-11-12	16 753 521	17 067 917
SBAB rörlig ränta, f.n. 5,42%, ffd 2025-08-19	23 211 958	23 626 527
Kortfristig del av långfristig skuld	-36 669 003	-53 434 742
	<b>31 954 545</b>	<b>16 753 524</b>

Amortering under 2025 beräknas uppgå till 1 564 700 kr.

Två av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 593 459	102 593 459
	<b>102 593 459</b>	<b>102 593 459</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dani Chamoun  
Ordförande

Okeen Shamuon

Alexandru-Ioan Stanciuc

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor