

# Årsredovisning 2024

Brf Akvarellen 1

769616-7852



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Akvarellen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Akvarellen 1         | 2009    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 912 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Cecilia Josefine Hallgren Olofsson | Ordförande      |
| Annica Langeman                    | Styrelseledamot |
| Elin Holmström                     | Styrelseledamot |
| Julanda Wikholm                    | Styrelseledamot |
| Pablo Dias-Taguatinga              | Suppleant       |
| Caroline Guldbrandsen              | Suppleant       |

## Valberedning

Per Gustafsson  
Eva Strömfelt  
Lina Zangiers

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Sverker Andersson    Revisor    Råvisor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                                                                               |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Rensning av takrännor och stuprör<br>Reparation av torkskåp<br>Stamspolning                                                                                                   |
| 2023      | ● | Ommålning av vissa fönsterkarmar (garantiarbete av utföraren)<br>Genomgång och reparation källardörrar<br>Rengöring fläktar vind / tak<br>Reparation av ramp till cykelförråd |
| 2022      | ● | Mätning av fukt i källaren, godkända värden                                                                                                                                   |
| 2021-2022 | ● | Energideklaration, ventilationsöversyn samt OVK                                                                                                                               |
| 2021      | ● | Inspektion av tak, godkänt för solpaneler                                                                                                                                     |
| 2018      | ● | Fasad- och fönsterrenovering                                                                                                                                                  |
| 2016      | ● | Fiber drogs in i lägenheterna                                                                                                                                                 |
| 2014      | ● | Dränering av grund                                                                                                                                                            |
| 2012      | ● | Ny fjärrvärmeinstallation och nytt expansionkärl                                                                                                                              |
| 2010      | ● | Tvättstugan renoverad                                                                                                                                                         |
| 1993      | ● | Renovering fönster<br>Renovering byggnation/balkonger<br>Renovering fasad<br>Renovering tak<br>Byte elstigar<br>Stambyte                                                      |

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett utgåendet lån om 993 750 kronor. Nytt avtal med rörlig ränta (3-mån avtal).

### Övriga uppgifter

Filmning av utgående rör mot kommunalt avlopp i samband med stamspolning.

Statusbesiktning av fastigheten utförd 27 november 2024 inför upprättandet av ny underhållsplan.

Ny underhållsplan framtagen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 858 289    | 727 432    | 657 126    | 649 381    |
| Resultat efter fin. poster                         | -343 556   | -514 342   | -456 294   | -412 915   |
| Soliditet (%)                                      | 80         | 80         | 66         | 67         |
| Yttre fond                                         | 673 850    | 582 650    | 491 450    | 421 250    |
| Taxeringsvärde                                     | 30 400 000 | 30 400 000 | 30 400 000 | 23 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 941        | 768        | 637        | 667        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100,0      | 95,2       | 88,4       | 85,0       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 701      | 4 715      | 8 261      | 8 836      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 701      | 4 715      | 7 775      | 8 284      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 133        | -54        | 9          | 57         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 36         | 52         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 181        | 171        | 149        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 60         | 26         | 67         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 274        | 233        | 268        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,67       | 3,35       | 1,47       | 1,17       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,00       | 6,14       | 12,96      | 13,24      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 18 660 096        | -                                            | -                               | 18 660 096        |
| Upplåtelseavgifter    | 3 707 250         | -                                            | -                               | 3 707 250         |
| Fond, yttre underhåll | 582 650           | -                                            | 91 200                          | 673 850           |
| Balanserat resultat   | -4 751 953        | -514 342                                     | -91 200                         | -5 357 495        |
| Årets resultat        | -514 342          | 514 342                                      | -343 556                        | -343 556          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>17 683 701</b> | <b>0</b>                                     | <b>-343 556</b>                 | <b>17 340 145</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 357 495        |
| Årets resultat      | -343 556          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 701 051</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 91 200            |
| Balanseras i ny räkning              | -5 792 251        |
|                                      | <b>-5 701 051</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 858 289           | 727 432           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1                 | 8 074             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>858 290</b>    | <b>735 506</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -504 049          | -489 580          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -77 044           | -97 106           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -464 700          | -464 700          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 045 793</b> | <b>-1 051 386</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-187 503</b>   | <b>-315 880</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 687             | 1 449             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -157 739          | -199 911          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-156 052</b>   | <b>-198 462</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-343 556</b>   | <b>-514 342</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-343 556</b>   | <b>-514 342</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10  | 21 377 876 | 21 842 576 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 21 377 876 | 21 842 576 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 21 377 876 | 21 842 576 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 8 940      | 8 940      |
| Övriga fordringar                            | 11  | 1 478      | 1 688      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 72 711     | 50 173     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 83 129     | 60 801     |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 323 967    | 228 543    |
| Summa kassa och bank                         |     | 323 967    | 228 543    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 407 096    | 289 344    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 21 784 972 | 22 131 920 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 22 367 346        | 22 367 346        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 673 850           | 582 650           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>23 041 196</b> | <b>22 949 996</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 357 495        | -4 751 953        |
| Årets resultat                               |     | -343 556          | -514 342          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-5 701 051</b> | <b>-5 266 295</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>17 340 145</b> | <b>17 683 701</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 2 683 125         | 1 689 375         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 683 125</b>  | <b>1 689 375</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 604 440         | 2 610 625         |
| Leverantörsskulder                           |     | 44 668            | 37 124            |
| Skatteskulder                                |     | 5 543             | 4 855             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1 433            | -1 313            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 108 484           | 107 553           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 761 702</b>  | <b>2 758 844</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>21 784 972</b> | <b>22 131 920</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-187 503</b> | <b>-315 880</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 464 700         | 464 700         |
|                                                                                 | <b>277 197</b>  | <b>148 820</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 1 687           | 1 449           |
| Erlagd ränta                                                                    | -157 722        | -201 622        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>121 161</b>  | <b>-51 353</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -22 328         | 25 789          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 9 126           | -30 017         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>107 959</b>  | <b>-55 581</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Bundet eget kapital                                                             | 0               | 3 175 000       |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 323 591         |
| Amortering av lån                                                               | -12 535         | -3 557 338      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-12 535</b>  | <b>-58 747</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>95 424</b>   | <b>-114 328</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>228 543</b>  | <b>342 871</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>323 967</b>  | <b>228 543</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Akvarellen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Byggnad                 | 0 - 4,98 % |
| Fastighetsförbättringar | 3,33 - 4 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 823 680        | 667 760        |
| Hysesintäkter, bostäder | 0              | 27 272         |
| Kabel-TV/Bredband       | 34 560         | 32 400         |
| Övriga intäkter         | 49             | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>858 289</b> | <b>727 432</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023         |
|-------------------------|----------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | 1        | 1            |
| Elprisstöd              | 0        | 8 073        |
| <b>Summa</b>            | <b>1</b> | <b>8 074</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024         | 2023          |
|------------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 0            | 2 299         |
| Besiktning och service | 4 530        | 4 035         |
| Städning               | 0            | 16 252        |
| Övrigt                 | 0            | 25 763        |
| <b>Summa</b>           | <b>4 530</b> | <b>48 349</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023          |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 8 594         | 33 973        |
| VA           | 18 813        | 0             |
| <b>Summa</b> | <b>27 407</b> | <b>33 973</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 30 399         | 32 692         |
| Uppvärmning  | 164 633        | 156 063        |
| Vatten       | 55 025         | 23 762         |
| Sophämtning  | 15 642         | 23 756         |
| <b>Summa</b> | <b>265 699</b> | <b>236 273</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 21 834         | 37 842         |
| Tomträttsavgälder      | 124 100        | 73 400         |
| Kabel-TV               | 3 596          | 3 378          |
| Bredband               | 29 352         | 29 352         |
| Fastighetsskatt        | 27 531         | 27 013         |
| <b>Summa</b>           | <b>206 413</b> | <b>170 985</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 787         | 849           |
| Övriga förvaltningskostnader | 10 512        | 12 568        |
| Revisionsarvoden             | 5 425         | 5 425         |
| Ekonomisk förvaltning        | 40 757        | 38 264        |
| Konsultkostnader             | 18 563        | 40 000        |
| <b>Summa</b>                 | <b>77 044</b> | <b>97 106</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 0              | 1 681          |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 157 733        | 198 218        |
| Övriga räntekostnader                               | 6              | 12             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>157 739</b> | <b>199 911</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 25 720 016        | 25 720 016        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 720 016</b> | <b>25 720 016</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 877 440        | -3 412 740        |
| Årets avskrivning                             | -464 700          | -464 700          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 342 140</b> | <b>-3 877 440</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>21 377 876</b> | <b>21 842 576</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 12 200 000        | 12 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 18 200 000        | 18 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>30 400 000</b> | <b>30 400 000</b> |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto       | 4 968        | 5 178        |
| Övriga fordringar | -3 490       | -3 490       |
| <b>Summa</b>      | <b>1 478</b> | <b>1 688</b> |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 145         | 4 530         |
| Försäkringspremier                                  | 7 287         | 0             |
| Kabel-TV                                            | 913           | 899           |
| Tomträtt                                            | 35 775        | 31 025        |
| Bredband                                            | 9 242         | 3 530         |
| Förvaltning                                         | 10 349        | 10 189        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>72 711</b> | <b>50 173</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2024-09-30               | 3,93 %                  | 1 604 340           | 1 616 875           |
| SBAB                  | 2026-11-17               | 4,43 %                  | 1 689 375           | 1 689 375           |
| SBAB                  | 2027-03-16               | 3,83 %                  | 993 750             | 993 750             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 287 465</b>    | <b>4 300 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 604 340           | 2 610 625           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 172 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 746          | 2 411          |
| El                                                  | 3 113          | 3 253          |
| Uppvärmning                                         | 21 443         | 22 076         |
| Vatten                                              | 9 180          | 7 828          |
| Utgiftsräntor                                       | 482            | 465            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 71 520         | 71 520         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>108 484</b> | <b>107 553</b> |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 981 000  | 7 981 000  |

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Radonmätning planerad våren 2025. Rapport avses skickas till Stockholm stads miljöförvaltning senast våren 2026 enligt uppmaning.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Annica Langeman  
Styrelseledamot

---

Cecilia Josefine Hallgren Olofsson  
Ordförande

---

Elin Holmström  
Styrelseledamot

---

Julanda Wikholm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1  
769616-7852**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Akvarellen 1 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor