

Årsredovisning

för

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

716418-7168

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning 2012

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening (Brf) Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Akvarellen 11 och 12 på Elgentorpsvägen 10-22 och 15-27 i Tullinge. Föreningens fastigheter, som upplåts som lägenheter och lokaler, uppfördes under 1987 och 1988.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Fastighetstillsyn sker årligen i lämpliga delar inför uppdatering av underhållsplanen. Lägenhetstillsyn, som ska göras vart tredje år, utfördes år 2012.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket (numera Boverket) den 4 oktober 2004.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 24 maj 2012 i restaurang Akvarellen. På stämman deltog 113 personer, varav 80 röstberättigade varav 9 med fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 321 medlemmar med bostadsrätt varav 208 röstberättigade. Botkyrka kommun räknas som en röstberättigad medlem.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka kommun. Av 207 lägenheter har 16 överlåtits under året. Nedan specificeras innehavet.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta kvm</u>
247	Lägenheter (bostadsrätt)	18 489
29	Lokaler (hyresrätt)	1 278
2	Skyddsrum för vardera 120 personer	

Föreningens fastigheter har 232 parkeringsplatser varav 215 hyrs ut till medlemmar, bostadsrättsinnehavare och lokala hyresgäster medan 17 (varav en handikapplats) används som avgiftsbelagd gästparkering. Det fanns vid årsskiftet två outhyrda garageplatser, två outhyrda utomhusplatser och tre outhyrda motorcykelplatser.

Förvaltning

Sedan januari 2010 sköter ISS Facility Services AB (ISS) den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Under året har ett byte av fastighetsförvaltare skett och nuvarande förvaltare är Saffet Simsek och Magnus Saxenbrink. Kristofer Thegenholm är ansvarig fastighetsskötare, samtliga från ISS. Fastighetsstädningen har Tarjas AB skött.

Styrelse, revisorer och valberedning sedan ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

Styrelse

Ordinarie ledamöter:

Boje Ericson	ordförande
Kristin Ritter	vice ordförande
Cathrine Edlund	sekreterare
Jan Öberg	ledamot
Alf Linder	utsedd av HSB Södertörn

Suppleanter:

Kalle Mäkinen
Helena Reinikainen

Adjungerad:

Larsgösta Almgren

Gunnar Westerberg, som valdes till suppleant vid föreningsstämman, har avgått på egen begäran.

Fram till föreningsstämman var Sven Corlin, Eva Elgie och Leif Johannesson ordinarie ledamöter. Berit Gustafsson och Gunnar Westermark var suppleanter

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma år 2013 är Cathrine Edlund, Jan Öberg och Kalle Mäkinen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden varav ett extra styrelsemöte.

Revisor

Revisor har varit Lars Engström med Lars Sjöberg som suppleant samt BoRevision AB, revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roger Söderqvist, sammankallande, Sven Corlin och Berit Sand.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har, sedan ordinarie föreningsstämma, varit Boje Ericson och Kristin Ritter och som suppleanter Cathrine Edlund och Jan Öberg.

Styrelsens arbete

Styrelsens möte

Styrelsen består av medlemmar som väljs vid stämman i maj månad. Kompetensen i Brf Akvarellens styrelse är hög. Olika yrkeskategorier är representerade för att få bred kunskap. Kompetens inom fastighet, teknik, bank, ekonomi, IT och kunskap om formalia i föreningsarbete finns väl företrädd i nuvarande styrelse. Styrelsen har möte i huvudsak en gång i månaden, på kvällstid, i föreningens styrelserum. Vid varje möte medverkar även förvaltaren med egna punkter på dagordningen. En företrädare för Fritidskommittén är med i inledningen och informerar om aktualiteter inom fritidsverksamheten. Från och till har styrelsen inbjudna gäster och vår revisor gör besök. Alla möten protokollförs och varje beslut följs upp i en balanslista på nästkommande styrelsemöte. Mellan mötena är styrelsen aktiv via medlemskontakter och besök hos nyinflyttade. Flera styrelsemedlemmar går med regelbundenhet runt i fastigheterna för att hålla uppsikt över dem.

Alla skrivelser till styrelsen tas upp på det månatliga styrelsemötet. Sekreteraren svarar sedan den berörda per brev eller e-post. Vid större eller mer komplicerade frågor kan styrelsen bjuda in frågeställaren till styrelsemötet där den aktuella frågan behandlas. För att ge medlemmarna möjlighet att möta styrelsen och kunna ställa frågor direkt finns också en fast tid, en halvtimme, i anslutning till varje styrelsemöte.

Styrelsemedlemmar gör egna studiebesök för att hålla sig i framkanten inom fastighetsförvaltning och för att se hur andra bostadsrättsföreningar löst frågor som Brf Akvarellen har på agendan. Ett utmärkande arbetssätt för styrelsen har varit att ordförande och teknik- och fastighetsansvarig bjuder in experter inom



skilda områden för att få en allsidig belysning och underlag för ekonomiskt fördelaktiga lösningar innan styrelsen fattar beslut. Ett flertal kontakter har också tagits med föreningens revisor för att rådgöra och informera om pågående verksamhet.

Föreningens lån

Vid varje styrelsemöte redovisas det ekonomiska läget av den ekonomiansvarige ledamoten. Styrelsen har återkommande förhandlingar med långivare för att få bästa möjliga lånevillkor. Styrelsen bevakar fortlöpande lånemarknaden och har förhandlat sig till mycket fördelaktiga räntor för de lån som har omsatts efter föreningsstämman i maj 2012. Lånen är placerade hos olika långivare med spridning av lånetid. Föreningens sammanlagda lån uppgår f n till 148 miljoner kr.

Styrelsens budgetmöte

Styrelsen har en gång om året ett budgetmöte där resultatet för innevarande år redovisas. Årets budgetmöte var den 8 november. Alla utgifter och inkomster för nästkommande år analyseras, budgeteras och utifrån resultatet beslutar styrelsen om årsavgiften. Vid budgetmötet i november beslutade styrelsen att fastigheternas underhåll framöver sker utifrån den numera digitaliserade underhållsplanen i ett tioårsperspektiv. Styrelsens strävar efter att hålla en balans mellan utgiftsåren och vill utjämna år med stora investeringsbehov med år då behovet är mindre. Utifrån denna strävan beslutades vid budgetmötet om en höjning av årsavgiften med 2.5 procent för år 2013. Förändringar av årsavgiften de senaste 12 åren framgår nedan.

Från 1 jan år	Förändring av årsavgiften	Årsavgift kr per kvm
2002	Höjning med 3 %	728
2003	Höjning med 2 %	742
2004	Oförändrad	742
2005	Oförändrad	742
2006	Oförändrad	742
2007	Sänkning med 2 %	728
2008	Oförändrad	728
2009	Höjning med 2 %	742
2010	Oförändrad	742
2011	Oförändrad	742
2012	Oförändrad	742
2013	Höjning med 2.5 %	761

Under samma period har avgifterna för parkeringsplatser och förråd höjts vid två tillfällen; år 2009 med 5-7 procent och år 2013 med 10 procent.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens studieombud sedan föreningsstämman är Helena Reinikainen. Aktuella kurser, bl a i HSB:s regi, har aktualiserats vid varje styrelsemöte. Under året har Jan Öberg deltagit i Fortsättningskurs 4 Årsredovisning. Föreningen har varit företräd vid seminarium ang försäkring som anordnats av HSB samt hos SBAB i aktuella frågor för bostadsrättsföreningar. Egna studiebesök hos andra bostadsrättsföreningar har företagits i frågor som rör bl a avfallshantering och belysning. Styrelsen har försett samtliga styrelsemedlemmar med boken "Bostadsrätt - Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna" för självstudier.

Övriga aktiviteter

Trädgårdsgruppen består sedan föreningsstämman av Maila Pekkanen, Berit Sand och Kerstin Åfeldt. Gruppen, som gör ett mycket uppskattat arbete, har bland mycket annat sett till att krukorna på våren fyllts med påskliljor som sedan bytts ut med sommarblommor och senare på hösten har ljung planterats. Trädgårdsgruppen, till stor glädje för de boende, månar om föreningens omgivningar, har också gjort viss nyplantering och några gamla enar har tagits bort. Tillsammans med Fritidskommittén har Trädgårdsgruppen också organiserat de årliga städdagarna.

Gästlägenheten kan hyras av föreningens medlemmar. Lägenheten, som är 33 kvm, har duschrumb, handikappanpassad toalett, pentry och är inredd med två sängar, bäddsoffa m m. Uthyrningarna av gästlägenheten sköts föredömligt av Pia Thurberg och Eva Hilding som under hösten också har ordnat ett "Öppet hus" i gästlägenheten. Det har under året varit 127 gästnätter, en ökning jämfört med föregående år. När gästlägenheten tillkom gjordes en prognos och budget för 75 uthyrningar per år. Antal uthyrningar sedan starten år 2005 framgår nedan.

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antal uthyrningar	106	119	99	137	120	81	100	127

Vävstugan har sju vävstolar varav två tillhör föreningen. Ansvarig för denna fritidsverksamhet är Margot Mille.

Akvabladet har under året utkommit med fyra nummer och delas ut till alla boende. I "bladet" informeras om aktuella frågor och tilldragelser i föreningen. Redaktör sedan starten är Hubert Mille som röner stor uppskattning för det angelägna och trevliga Akvabladet! Föreningen har också en hemsida med diverse information som också sköts av Hubert.

"Vi ska inte bara bo" är en broschyr med värdefull information om vårt boende. Broschyren, som alla boende får, revideras vid behov.

Fritidskommittén

Fritidskommitténs ledamöter sedan föreningsstämman är Birgitta Engström, Leif Johannesson, Kjell Sand, Reima Varjonen och Terttu Viinikainen.

Under året har Fritidskommittén haft daglig tillsyn av fritidsanläggningen. Om det finns skador av något slag rapporteras det till ISS samtidigt som kommittén löser en hel del själv.

Fritidskommitténs aktiviteter

Fritidskommittén har anordnat såväl vårstädning som höststädning i samarbete med Trädgårdsgruppen. Efter vårstädningen bjöds det på mat i träningslokalen och höststädningen följdes av gemensam måltid i restaurang Akvarellen.

I fritidsavdelningen finns det en bokningskalender för det s k Rottingrummet och relaxavdelningen. Under året har Fritidskommittén lånat ut Rottingrummet 29 gånger (kommitténs möten ingår inte). Bord och stolar har varit utlånade 19 gånger. 14 passerkort till träningslokaler och bassäng à 200 kr i deposition har utlämnats. Sex passerkort är ersatta, två kort är återlämnade och depositionsavgifterna är återbetalda. Tack vare Fritidskommitténs försorg har två stolar till duschrumben ordnats för att öka bekvämligheten.

Intresset för vattengymnastik är stort och Fritidskommittén har därför initierat två nya omgångar på torsdagar för nya deltagare. Ledare för denna grupp är Terttu Viinikainen. Solariet är avvecklat och i stället har en utbildad massageterapeut, boende i huset, tillgång till rummet, för behandling av föreningens medlemmar.

Handwritten signature

Handwritten signatures: A, J, H, K, E

Bland många aktiviteter och arrangemang i Fritidskommitténs regi under året kan nämnas att Boulemästerskap, Ålandsresa, Melodikryss och Adventskaffe har stått på programmet.

För år 2013 planeras, utöver nämnda aktiviteter, bl a schacktävling, bordtennisdag och pubafton. Ett mycket bra sätt att lära känna sina grannar är att ansluta till någon av de välbesökta aktiviteterna som Fritidskommittén erbjuder. Vår Fritidskommitté gör ett förhållbart arbete och det varierande utbudet är mycket uppskattat av de boende!

Miljö, energi och klimat

Vid varje nyinköp, vadhelst det berör, liksom vid alla förbättringsarbeten, görs regelmässigt en jämförelse med vad som är mest energibesparande och mest skonsamt för miljön. Inledande diskussioner om hur föreningens avfall kan hanteras på bästa sätt har förts. Besök hos annan bostadsrättsförening som hanterar matavfall föredömligt har inspirerat till fortsatta kontakter med entreprenörer inom området.

Städdagar

Föreningen har, som tidigare nämnts, under året haft två gemensamma städdagar. Trots att det är ganska få timmar avsatta för städningen så har väldigt mycket uträttats i form av bl.a. slyrjning tack vare stor anslutning av entusiastiska medlemmar. Några högväxande buskar som har stört grannarna har sågats ner. Styrelsen framför härmed ett stort tack till alla som har deltagit!

Uteplatser och terrasser

Trädgårdsgruppen vårdar våra uteplatser och planterar blommor så vi kan följa årstidernas växling. Utöver Trädgårdsgruppens uppskattade arbete har en del jobb gjorts av Green Landscaping enligt föreningens avtal. De har också skött snöröjningen.

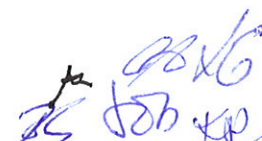
Föreningen håller som tidigare med färg för dem som har behov av att måla om träpanelen på terrassen och insidan på växtlådorna. Vegetationen i växtlådorna är ett återkommande ämne och ett gemensamt ansvar. Växterna måste skötas så att de inte sticker ut/upp och stör grannarna och terrassfasaden genom onormala proportioner.

Energi och vatten

Ett tvåårigt elavtal med fast pris är tecknat med Karlstads Energi AB och började gälla 1 mars 2012. Det innebär att utdebiteringarna till medlemmarna har minskat från 134 öre till 122 öre/kWh. Sedan en tid tillbaka kan varje boende med internetansluten dator själv gå in och se sin elförbrukning fortlöpande. Det är numera möjligt att t o m dag för dag följa sin förbrukning. Av nedanstående framgår den årliga energi- och vattenförbrukningen sedan år 2006.

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel MWh	Boendeel MWh	Vatten Kbm
2006	1 558	770		22 981
2007	1 473	793		21 510
2008	1 573	781		24 155
2009	2 285	852		30 625
2010	1908	882	743	24 793
2011	1480	876	734	22 651
2012	1637	871	716	26 266





Vattenkvalitén

En anlita konsult har testat kvalitén på vattnet i värmeledningsrören och vi fick högt betyg! Den enda anmärkningen var att vi hade för mycket gas som frigjorts. Dessa gasbubblor sliter extra på pumparna (kavitation) samtidigt som det leder till att man, framför allt på de övre våningarna, får lufta elementen ganska ofta. För att motverka detta och för att måna om den goda vattenkvalitén har styrelsen beställt ett aggregat som kopplas in på systemet och tar hand om detta problem. Installation genomfördes i februari 2013.

Belysningsprojektet och effektiviserad energianvändning

Under några år har tidigare styrelse diskuterat att införa rörelsestyrd trappbelysning. Det har gynnat föreningen att styrelsen inte har förhastat sig eftersom utvecklingen inom belysning tagit stora steg framåt under de senaste åren. Under hösten 2012 startades ett belysningsprojekt med uppdraget att ta fram förslag till energibesparande belysning. Efter studiebesök hos annan bostadsrättsförening, sedvanlig anbudsgivning och upphandling under senare delen av året, följde provinstallation med möjlighet för medlemmarna att lämna synpunkter och därefter påbörjades installationen. Fastigheterna har under senare delen av året fått ny rörelsestyrd belysning i trapphusen och de gamla lampetterna med kvicksilverlampor på utsidan av entréerna har ersatts med LED-armaturer. Tvättstugorna har försetts med nya lågenergiarmaturer som också är rörelsestyrda och förrådsrummen i förbindelsegångarna har fått strömbrytarna utbytta mot rörelsedetektorer. Medan elektrikerna varit på plats har även belysningsautomatiken i soprummen justerats. Utöver den komfort som den nya armaturen innebär för de boende förväntas också en betydande energibesparing. Den tid som fastighetsskötaren tidigare lagt ner på byte av lysrör kan användas för andra angelägna uppgifter. Den nya belysningen var på plats i båda fastigheterna i början av februari 2013.

Teknik och fastighet

Hissprojektet

Hissarna har i många år fungerat bra men sedan några år tillbaka ökar reparationskostnaderna. Antalet utryckningar har börjat stiga och under år 2012 hade de 14 hissarna sammantaget 48 fel, dörrar och stängare är bland de vanligaste. Hissfelen är ojämnt fördelade, några hissar är helt förskonade medan andra har återkommande störningar. Ett hissbyte är en mycket kostnadskrävande investering för en bostadsrättsförening. Det är en balansgång mellan att inte byta ut hissarna i förtid och att undvika återkommande driftavbrott. Utöver höga kostnader innebär ett hissbyte också en rad praktiska problem för de boende. Ett hissprojekt har startats och det har varit ett flertal möten med olika hissentreprenörer. Hissprojektet arbetar utifrån alternativa möjligheter att förbättra tillgängligheten och livslängden på våra hissar. För att få ett tillförlitligt svar på frågan hur länge hissarna kan klara sig med bra service, har styrelsen anlita en oberoende hisskonsult. Hisskonsulten har varit styrelsen behjälplig med att kritiskt och objektivt granska de investeringsförslag som styrelsen inhämtat från olika hissleverantörer som förordade ett utbyte av hissarna. Hisskonsulten har gjort en egen statusbedömning av samtliga hissar. Slutsatsen är att med förebyggande underhåll och ett förstärkt serviceavtal bör hissarnas livslängd kunna utökas och driftavbrotten reduceras.

Lägenhetstillsyn

Övergripande kan sägas att våra lägenheter är i mycket bra skick, men en del lägenheter har sådana brister att de kan utgöra en risk för framför allt vattenskador. I samband med årets förnyelse av fastighetsförsäkringen höjde Trygg-Hansa grundsjälvriskerna vid vattenskador, som en följd av att föreningen under de senaste åren drabbats av ett flertal vattenskador. Alla bostadsrättsinnehavare har fått en skriftlig återkoppling från lägenhetstillsynen och, i de fall det är aktuellt, anmodats vidta föreslagna åtgärder.

Avloppsstammar

Våra avloppsstammar spolades år 2011, men vi har ändå haft problem med avloppsflödena. Det kan delvis härledas till inbyggda fel, då man på en del ställen från början installerat för tvära rörkrökar. I samband med rensningar byts sådana rörkrökar ut i möjligaste mån. De boende uppmanas att göra felanmälan om dålig lukt tränger upp i golvbrunnar och vattenlås så vi kan förebygga skador.

Värmerör

Det har funnits anledning att se över konditionen på våra värmerör och radiatorer. I samband med läckage i en lägenhet byttes ett par rör och det kunde konstatera att rörens insida var blank och fin. Orsaken till den aktuella läckan var ett utvändigt rostangrepp. När den boende petade på en rostflaga började vattnet sippra. Slutsatsen är att vi inte ska peta på synliga rostfläckar eftersom det kanske bara är rosten som tätar röret. Gör istället en felanmälan så får fastighetsköparen kontrollera det hela!

Nytt hobbyrum och fler förråd

Hobbyrummet har flyttats. Den nya hemvisten har inneburit en påtaglig förbättring för ändamålet och den nya lokalen har blivit uppfräschad tack vare Hans Bergström, Gilbert Langkjaer och Reima Varjonen som gjort en stor insats! De verktyg och maskiner som finns kommer från de boende själva. Flyttningen av hobbyrummet kunde möjliggöra att två barnvagnsrum nu har anpassats till förråd. Sex nya förråd, tre i varje fastighet, har inretts. Då det finns en kölista till förråden innebär en utökning med sex nya ett välkommet tillskott.

Tvättstugorna

Under året har investeringar gjorts i tvättstugorna. Två nya kallmanglar och ett nytt, energisnålt torkskåp har installerats.

Flertal förbättringar

Bland övriga förbättringar under 2012 kan nämnas installation av nytt *portkods*system, *förbättringsmålningar* i trapphus och förbindelsegångar, *renovering av träpanel* upptill fasaden, byte av trasiga *takpannor* liksom *ventilationskontroll* i fritidsanläggningen. Föreningen har infört en *digital underhållsplan* som både ska underlätta det dagliga arbetet och stimulera till ett långsiktigt resonemang om kommande underhållsbehov och investeringar.

Sammanfattningsvis kan konstateras att byte av portkods-system, torkskåp och manglar, uppfräschning av trapphus och förbindelsegångar samt renovering av träpanel svarar sammantaget för närmare 70 procent av kostnaderna för planerat underhåll som under året uppgick till drygt 570 tkr.

Framtidstankar

Utöver det trevliga i att få fira 25-års jubileum (25 augusti) finns också tecken på tidens tand. Det har nu gått 25 år sedan föreningens fastigheter byggdes och vissa byggnadskomponenter börjar närma sig den tekniska livslängden. Under år 2013 kommer visst löpande underhåll av fastigheterna enligt underhållsplanen att ske. Det gäller bland annat fastigheternas tak där styrelsen och anlitad förvaltning under år 2013 ska utreda vad som behöver göras och när det ska utföras. Styrelsen kommer inför större investeringar att fortsätta att tillfälligt anlita experter för att få tillgång till spetskompetens och objektiv bedömning. Att arbeta i projektform när det gäller större investeringar är ett framgångskoncept som kommer att användas även framöver.

Hissprojektet

Utifrån vad som har framkommit av den statusgenomgång som anlitad hisskonsult har gjort av samtliga 14 hissar är det inte aktuellt i dagsläget med kostnadskrävande ombyggnad av våra hissar. Förebyggande underhåll och ett förstärkt serviceavtal ska aktualiseras. Styrelsen fortsätter att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i Hissprojektet.

Säkerhetsprojektet

En oplanerad åtgärd som måste göras som en följd av de inbrott föreningen har utsatts för i bl a garage, är att se över skalskyddet och ett Säkerhetsprojekt har startats. Även när det gäller bevakning och säkerhet har kontakt med olika experter etablerats för att få en allsidig belysning av framgångsrik områdesbevakning. Vid flera tillfällen har styrelsen gått runt i våra fastigheter med olika experter inom lås- och övervakningssystem för att bilda sig en uppfattning om vilka åtgärder som ska prioriteras på kort och lång sikt. Avsikten är att ett moderniserat låssystem ska installeras. Att förbättra säkerheten i våra garage och fastigheten i övrigt hör till de prioriterade åtgärderna år 2013.

Vattenläckage

Under de senaste två åren har föreningen haft några vattenläckage i kulverten mellan husen. Skadorna som då har studerats talar för att det börjar bli dags att byta ut kopparrören. Styrelsen ska göra en utvärdering om det är ekonomiskt försvarbart att laga skador som dyker upp eller om det långsiktigt är lämpligare att helrenovera kulverten.

Administrativa förbättringar

Första steget, att identifiera föreningens samtliga IT-system, är taget. Svaret på vilka som ska ha tillgång till olika behörigheter och ett säkert system för backup ska vara klart under 2013. Likaså ska en enhetlig och komplett förteckning med tider för uppsägningar, omförhandlingar och garantibevakningar för olika avtal finnas. Att se över föreningens hemsida för aktuell medlemsinformation är en annan uppgift.

Förvaltningsavtal

ISS ansvarar sedan 2010 för såväl ekonomisk och teknisk förvaltning som mark- och fastighetsskötsel. Avtalet löper ut år 2013 och förlängs automatiskt med tre år om det inte sägs upp senast den 30 juni 2013. Det är en huvuduppgift för styrelsen att se till att föreningen har ett avtal som är ekonomiskt fördelaktigt, tillgodoser medlemmarnas behov av service och samtidigt håller hög kvalitet när det gäller skötsel av fastigheterna. Att förena ekonomisk hushållning med omsorgsfull förvaltning och lokal närvaro är ledstjärnorna när det gäller valet av fastighetsförvaltare. Det mycket omfattande arbetet med att upphandla bästa möjliga förvaltningsavtal för vår förening inleddes första kvartalet 2013.

Ekonomi ständigt i fokus

Att föreningens lån omsätts till marknadens mest fördelaktiga räntor är av avgörande betydelse för medlemmarnas årsavgifter. År 2012 var räntekostnaderna per kvm på samma nivå som 2010. Ambitionen är att öka amortering av lånen för att vid behov få tillgång till bra lånevillkor. I nedanstående ekonomiska flerårsöversikt framgår utvecklingen av de huvudsakliga driftkostnaderna fördelade per kvadratmeter. Utifrån föreningens underhållsplan kommer beslut om kommande effektiviseringar och nödvändiga underhåll att fattas med målet att föreningen ska ha balans i utgifterna över tid.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat efter finansiella poster	1 951	1 513	1 374	676	716
Årsavgift bostäder kr/kvm	742	742	742	742	728
Vatten kr/kvm *	20	19	20	18	15
Elekticitet kr/kvm *	51	58	59	51	58
Värme kr/kvm *	65	61	69	71	56
Räntekostnader kr/kvm *	291	301	291	332	367
Fastighetslån kr/kvm *	7 475	7 523	7 568	7 656	7 695
Saldo fond för yttre underhåll	4 786	3 821	3 097	2 754	2 302

*) 19 767 kvm

02

A 08 16
22 10 12

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	6 048 939
årets vinst	1 950 766
	7 999 705
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	1 550 000
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	-570 870
i ny räkning överföres	7 020 575
	7 999 705

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

02

*02 16
HSB KR*

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	16 442 963	16 435 009
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 338 150	-1 257 869
Driftskostnader	3	-6 235 853	-6 539 563
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-339 682	-291 643
Personalkostnader	5	-257 078	-258 170
Avskrivningar	6	-745 112	-744 074
Resultat före finansiella poster		7 527 088	7 343 689
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	172 003	122 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 748 325	-5 953 129
Resultat efter finansiella poster		1 950 766	1 513 231
Resultat före skatt		1 950 766	1 513 231
Årets resultat		1 950 766	1 513 231

82

*R * 2016*

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	156 208 532	156 895 130
Mark		16 604 010	16 604 010
Maskiner och inventarier	10	328 839	387 353
		173 141 381	173 886 493
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		173 141 881	173 886 993
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 178	1 024
Kundfordringar		2 127	5 306
Övriga fordringar	11	314 727	282 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	183 645	167 612
		509 677	456 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 306 883	4 152 837
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 909 668	2 255 456
		8 216 551	6 408 293
Summa omsättningstillgångar		8 726 228	6 864 646
SUMMA TILLGÅNGAR		181 868 109	180 751 639





Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 568 180	17 568 180
Yttre reparationsfond		4 785 477	3 821 793
		22 353 657	21 389 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 048 939	5 499 392
Årets resultat		1 950 766	1 513 231
		7 999 705	7 012 623
Summa eget kapital		30 353 362	28 402 596
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	147 760 969	148 660 969
Mottagna depositioner		63 984	59 084
Summa långfristiga skulder		147 824 953	148 720 053
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		900 000	900 000
Leverantörsskulder		681 926	325 049
Skatteskulder		58 027	21 679
Övriga skulder	15	285 620	330 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 764 222	2 051 730
Summa kortfristiga skulder		3 689 794	3 628 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 868 109	180 751 639
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		165 949 000	165 949 000
		165 949 000	165 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	250 år
Ombyggnader	10 - 50 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

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.

Konsumtionsavgifter

De intäkter som härleds från den av bostadsrättsinnehavarna inbetalda ersättningen för förbrukad el eller värme redovisas fr o m 2009 inte längre som en intäkt utan som en reducering av el- eller värmekostnaderna. Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättsinnehavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	1 718 840	1 687 316
Hysesintäkter garage	884 489	887 679
Hysesintäkter p-platser	42 180	39 220
Hysesintäkter övriga objekt	51 324	56 440
Årsavgifter bostäder	13 725 648	13 725 648
Rabatter ./.	-45 567	0
Hysesbortfall ./.	-29 707	-37 719
Debiterade avgifter	12 672	12 766
Ersättningar och intäkter	80 957	63 658
Fakturerade kostnader	2 127	0
	16 442 963	16 435 008

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	767 280	661 553
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	570 870	596 316
	1 338 150	1 257 869

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	548 078	557 688
Besiktning/serviceavtal	205 785	209 667
Bevakning	11 287	0
Yttre skötsel/snöröjning	128 792	47 590
Fastighetsel	1 006 449	1 127 834
Uppvärmning	1 281 548	1 199 741
Vatten	404 095	360 446
Sophämtning	281 099	254 024
Container/grovsopor	786	0
Fastighetsförsäkring	107 878	102 741
Självrisk/reparation försäkringsskador	-41 652	400 301
Kabel-TV och internet	164 008	203 492
Arvode teknisk förvaltning	1 611 468	1 583 366
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	434 945	419 384
Förbrukningsmaterial	91 020	54 153
Övriga driftkostnader	267	19 136
	6 235 853	6 539 563

82

[Handwritten signature]

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	79 085	94 858
Hyses- och kundförluster	0	3
Revisionsarvode	27 335	34 930
Övriga externa tjänster	233 262	161 852
	339 682	291 643

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	70 789	72 314
Styrelse- och mötesarvoden	142 738	144 584
Sociala avgifter	28 035	38 556
Fritidsverksamhet	831	311
Övriga personalkostnader	14 685	2 405
	257 078	258 170

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	676 800	676 800
Om/tillbyggnad	9 798	9 798
Maskiner	55 519	54 481
Inventarier	2 995	2 995
	745 112	744 074

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	172 003	122 624
Överskatteränta ej skattepliktig	0	47
	172 003	122 671

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	5 748 325	5 953 129
	5 748 325	5 953 129

Handwritten signature

Handwritten signature and date: 25/10/16

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	168 371 518	168 371 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 371 518	168 371 518
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 476 388	-10 789 790
Årets avskrivningar enligt plan	-686 598	-686 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162 986	-11 476 388
Utgående redovisat värde	156 208 532	156 895 130
Taxeringsvärden byggnader	117 400 000	117 400 000
Taxeringsvärden mark	33 779 000	33 779 000
	151 179 000	151 179 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 142 584	1 142 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 142 584	1 142 584
Ingående avskrivningar	-755 231	-697 755
Årets avskrivningar	-58 514	-57 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-813 745	-755 231
Utgående redovisat värde	328 839	387 353

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Andra kortfr fordringar	288 490	279 667
Avräkning skattekonto	26 237	2 744
	314 727	282 411

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalad försäkring	129 993	107 878
Förutbetalad kabel-tv	38 492	51 823
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	15 160	7 911
	183 645	167 612

Handwritten mark

Handwritten signature and initials

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 568 180	3 821 793	5 499 392	1 513 231
Disposition av föregående års resultat:		963 684	549 547	-1 513 231
Årets resultat				1 950 766
Belopp vid årets utgång	17 568 180	4 785 477	6 048 939	1 950 766

Not 14 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek - 3,22 % - 2014-05-28	29 771 500	29 771 500
Swedbank Hypotek - 2,89 % - 2013-06-25	12 953 869	13 353 869
SBAB - 4,67 % - 2015-06-15	20 000 000	20 000 000
SBAB - 4,80 % - 2015-08-14	21 730 600	21 730 600
SBAB - 3,47 % - 2016-06-14	15 830 000	15 830 000
SBAB - 3,85 % - 2013-06-14	18 375 000	18 875 000
Stadshypotek - 2,85 % - 2014-09-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek - 3,09 % - 2016-09-01	15 000 000	15 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-900 000	-900 000
	147 760 969	148 660 969
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till låneinstitut	144 160 969	145 060 969
	144 160 969	145 060 969

Not 15 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Inre reparationsfond	247 006	272 916
Övriga skulder	38 614	57 617
	285 620	330 533

02

*A-16
RS JDE KR*

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	251 639	296 488
Förskottsbetalda hyror/avg	815 527	839 600
Upplupna uppvärmningskostnader	201 299	159 927
Upplupna elavgifter	194 057	209 395
Upplupna renhållningsavgifter	10 054	9 318
Upplupna reparationer och underhåll	260 438	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 208	510 002
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
	1 764 222	2 051 730

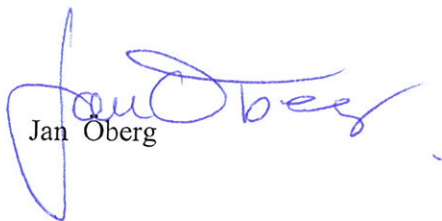
Tullinge den 2013-04-11



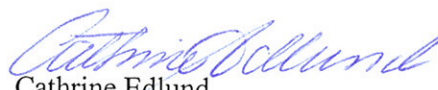
Boje Ericson



Kristin Ritter



Jan Öberg



Cathrine Edlund




Alf Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/4 2013



BoRevision AB
Revisor
av HSB Riksförbund utsedd revisor
Bernadette Larsson



Lars Engström
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Akvarellen org.nr. 716418-7168

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akvarellen för år 2012.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 31 december 2012 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 för föreningen.

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 HSB Brf Akvarellen för år 2012.

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 oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 vår revision 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

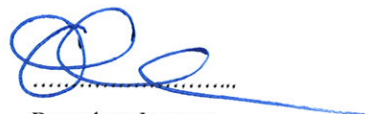
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tullinge den 12/4 2013



Lars Engström

Av föreningen vald
revisor



Bernadette Larsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor