

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Fastigheter

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

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Fastighetsbesiktning sker årligen i lämpliga delar inför uppdatering av underhållsplanen. Lägenhetstillsyn sker vart tredje år och utfördes senast 2012.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013. På stämman deltog 123 medlemmar. Av dessa var 87 röstberättigade, varav fyra representerades via fullmakt.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 276, varav 209 röstberättigade. Botkyrka kommun räknas som en (1) röstberättigad medlem. HSB Södertörn ingår enligt stadgarna som en (1) röstberättigad medlem.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka kommun. Av 207 lägenheter har 13 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	

Föreningen hade vid årets slut 232 parkeringsplatser varav 218 förhyrda platser och 14 avgiftsbelagda besöksplatser. En av de avgiftsbelagda platserna är avsedd för rörelsehindrade. I slutet av året gjordes tre platser på besöksparkeringen om till förhyrda platser med anledning av brist på garageplatser. Uppsägningar av externa hyresgäster i garagen har skett i syfte att frigöra garageplatser till medlemmar. Föreningen har 9 motorcykelplatser varav 6 vid årsskiftet var uthyrda.

### Förvaltning

För den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ISS Facility Services AB (ISS) svarat sedan år 2010. Förvaltare har under 2013 varit Saffet Simsek och Magnus Saxenbrink. Kristofer Thegenholm har varit fastighetsskötare.

Fastighetsstämdningen har utförts av Tarjas Stöd AB.

## Styrelse, revisorer och valberedning sedan ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

### Styrelse

#### Ledamöter

Arne Mårtensson	ordförande
Kristin Ritter	vice ordförande
Cathrine Edlund	sekreterare
Larsgösta Almgren	ledamot
Roger Bergström	utsedd av HSB Södertörn

#### Suppleanter

Helena Reinikainen  
Kjell Sand  
Gunnar Westermark

Fram till föreningsstämman 2013 var Boje Ericson och Jan Öberg ledamöter och Kalle Mäkinen suppleant. Alf Linder var ledamot utsedd av HSB Södertörn.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2014 är Kristin Ritter, Cathrine Edlund och Helena Reinikainen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda styrelsemöten, varav 1 konstituerande, 12 ordinarie och 4 extra styrelsemöten, samt 1 budgetmöte.

### Revisorer

Revisor har varit Lars Engström med Ulf Hörnfeldt som suppleant, valda av stämman. Extern revisor har varit Bernadette Larsson vid BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo H Samuelson, sammankallande, Berit Sand och Lars Sjöberg.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arne Mårtensson och Kristin Ritter, med Larsgösta Almgren och Cathrine Edlund som ersättare.

### Styrelsens arbete

#### Styrelsens sammanträden

Styrelsen består av ledamöter och suppleanter som väljs av föreningsstämman. Ett uppdrag för valberedningen är att föreslå kandidater som tillsammans bildar ett lag med bred kompetens. I nuvarande styrelse finns kunskap om föreningsadministration och formalia, ekonomi, juridik, upphandling, projektledning, fastighetsteknik och IT.

Ordinarie sammanträden har genomförts en gång per månad och vid behov har extra sammanträden hållits. Vid ordinarie sammanträden har även förvaltaren deltagit. Föreningens revisor har inbjudits vid flera tillfällen för information och synpunkter.

I anslutning till ordinarie sammanträden har föreningens medlemmar haft möjlighet att träffa representanter för styrelsen.

Utöver det formella styrelsearbetet har ett stort antal arbetsmöten genomförts. Dessa engagerar delar av styrelsen beroende på fråga och kompetensområde. Det kan t.ex. röra möten med långgivare, tekniska entreprenörer, extern teknisk utredningskompetens, inspektion av föreningens lokaler och samarbeten med andra bostadsrättsföreningar.

#### *Föreningens lån*

En av styrelsens huvuduppgifter är att vara aktiv när det gäller föreningens fastighetslån. Utöver målet att alltid få bästa räntenivå gäller också att se till att lånen har en spridning som är jämnt fördelad över tid. Amorteringstakten är avgörande när det gäller att minska föreningens lån. Under 2013 amorterades 900 tkr. Av bokslutet framgår att föreningens räntekostnader under året har sänkts med drygt 400 tkr jämfört med föregående år.

#### *Styrelsens budgetmöte*

Höstens budgetmöte ägnades inte enbart åt budgeten för nästkommande år utan även åt ekonomin i ett längre perspektiv. För att få en grundlig belysning av föreningens ekonomi i ett femårsperspektiv hade styrelsen beslutat uppdra åt en utomstående ekonom att göra en belysning av ekonomin de kommande fem åren. En genomarbetad femårsbudget är ett värdefullt instrument när det gäller att ta ställning till morgondagens insatser.

Av nedanstående tabell framgår att föreningens årsavgifter har varit stabila under drygt ett decennium. Vid höstens budgetmöte beslutades inte om någon avgiftshöjning.

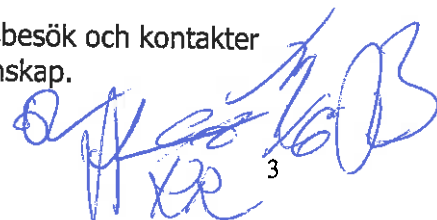
<b>Från 1 januari År</b>	<b>Förändring av årsavgiften</b>	<b>Årsavgift kr per kvm</b>
2002	Höjning med 3 %	728
2003	Höjning med 2 %	742
2004	Oförändrat	
2005	Oförändrat	
2006	Oförändrat	
2007	Sänkning med 2 %	728
2008	Oförändrat	
2009	Höjning med 2 %	742
2010	Oförändrat	
2011	Oförändrat	
2012	Oförändrat	
2013	Höjning med 2,5 %	761
2014	Oförändrat	

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

#### **Studieverksamhet**

Studieombud har varit Helena Reinikainen. Kristin Ritter har gått kurs i Grundläggande ekonomi och budgetarbete i bostadsrättsförening, anordnad av HSB. Flera styrelsemedlemmar har deltagit i av HSB anordnade föreläsningar och seminarier om aktuella frågor för bostadsrättsföreningar, exempelvis om brandskydd, energi, fastighetsägaransvar och försäkringar. Kjell Sand har varit engagerad i Botkyrka kommuns projekt för Grannsamverkan. Helena Reinikainen har gått grundkurs för grannsamverkan anordnad av polisen i Tumba, i samarbete med Räddningstjänsten.

Styrelsen håller sig i övrigt à jour genom bland annat nyhetsbrev, mässbesök och kontakter med andra bostadsrättsföreningar, där tillfälle ges till utbyte och ny kunskap.



## Övrig verksamhet

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Berit Sand och Maila Pekkanen. Under sommaren var även Eriksson behjälplig med att sköta växter i krukor. Trädgårdsgruppen har planterat påskliljor i krukorna på våren, bytt till sommarblommor och avslutat med ljung på hösten.

Sommaren blev regnig varför så mycket vattning inte var behövligt, men desto mer arbete krävdes med ogräsplockning. Med anledning av ett stämmobeslut 2012, utförde Trädgårdsgruppen under sommaren 2013 ett digert arbete med att planera och iordningställa en stor och fin nyplantering på kullen mellan A- och B-husen. Vid midsommar sattes en liten midsommarstång på kullen och till julen en julgran.

I samarbete med Fritidskommittén har Trädgårdsgruppen även anordnat föreningens årliga städdagar vår och höst.

Trädgårdsgruppens arbete med växter och blommor är till stor glädje för föreningen och varmt uppskattat av medlemmarna.

### Gästlägenheten

Gästlägenheten kan hyras av föreningens medlemmar. I lägenheten, som är 33 kvm, finns duschrum, handikappanpassad toalett, ett välutrustat pentry, två sängar, bäddsoffa m.m.

Uthyrningen sköts föredömligt av Pia Thurberg och Eva Hilding. År 2013 inföll den tusende uthyrningsnatten sedan starten 2005. Detta uppmärksammades genom en uppvaktning av den tusende nattens förhyrande medlem.

År 2013 blev ett rekordår med en beläggning på 40 procent. Prognos och budget baserades vid starten 2005 på 75 uthyrningar per år. Antalet uthyrningar under de senaste fem åren framgår nedan.

År	2009	2010	2011	2012	2013
Antal uthyrningar	120	81	100	127	147

### Vävstugan

Föreningens vävstuga har sju vävstolar varav två tillhör föreningen. Ansvarig för vävstugan är Margot Mille.

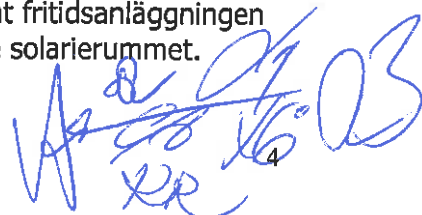
### Akvabladet

Under året har Akvabladet utkommit med fyra nummer. I Akvabladet, som delas ut till alla medlemmar, informeras om aktuella frågor och händelser i föreningen. Hubert Mille har varit Akvabladets redaktör allt sedan tillkomsten 1993 och är mycket uppskattad för sitt arbete. Hubert sköter även hemsidan samt broschyren "Vi ska inte bara bo" som innehåller information om vårt boende.

### Fritidskommittén

Fritidskommittén har under året bestått av Birgitta Engström, Leif Johannesson, Kjell Sand, Reima Varjonen och Terttu Viinikainen.

Fritidskommittén har under året haft 12 möten samt varje kväll ronderat fritidsanläggningen för tillsyn enligt ett rullande schema. Kommittén disponerar det tidigare solarierummet.



Utlåning av rottingrummet har skett vid 42 tillfällen (kommitténs egna möten oräknat). En servis har skänkts av medlemmar. Bord och stolar har lånats ut 23 gånger.

Fritidskommittén har utfört en hel del praktiska uppgifter, t.ex. byggt en vagn för flytt av bord och stolar, tagit ner gamla solariebokningstavlur och målat. Inventarieförteckningen för fritidsanläggningen har uppdaterats och likaså de ordningsregler för anläggningen som ingår i broschyren "Vi ska inte bara bo". Kommittén informerar regelbundet i Akvabladet.

Tillsammans med Trädgårdsgruppen har Fritidskommittén även anordnat städdagarna vår och höst samt serverat mat och dryck efteråt i samarbete med Restaurang Akvarellen.

Fritidskommittén erbjuder ett varierat och uppskattat utbud av aktiviteter. Under året har anordnats schack, boule, bordtenniscup, melodikryss, Eckerö-resa, pub-afton med Tullinge-information och Adventskaffe. Vattengympa har genomförts i två grupper varje torsdag vår och höst, med Terttu Viinikainen som ledare.

Brf Akvarellen fyllde 25 år under 2013. Fritidskommittén ägnade mycket tid och omsorg åt att anordna föreningens välbesökta och uppskattade 25-årsjubiléum, som inleddes med en samling och tipspromenad följt av middag i Restaurang Akvarellen med underhållning och allsång. Ingrid Söderström och Pablo Vera svarade tillsammans med en cellist för en uppskattad musikunderhållning som bidrog till den goda stämningen.

Fritidskommitténs verksamhet har stor betydelse för trivseln och samvaron i föreningen.

### **Miljö, energi och klimat**

Vid nyinköp och förbättringar görs regelmässigt bedömningar av vad som är mest energi- och miljösparande och mest skonsamt för miljön.

#### *Städdagar*

Föreningen har som tidigare nämnts en vår- och en höststädning. Trots att ganska få timmar har varit avsatta har mycket blivit uträttat, tack vare stor flit och entusiasm från medlemmar. Styrelsen vill framföra ett stort tack till alla som deltagit!

#### *Planteringar och markskötsel*

Utöver att Trädgårdsgruppen har vårdat föreningens gemensamma planteringar och krukor har markskötsel såsom gräsklippning samt snöröjning utförts av Green Landscaping, enligt föreningens avtal.

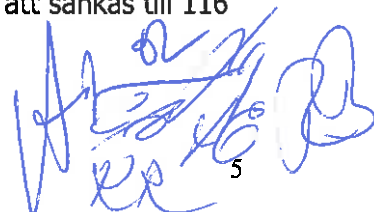
#### *Uteplatser och terrasser*

Föreningen har liksom tidigare tillhandahållit färg för dem som haft behov av att måla träpanelen eller insidan av blomlådan.

Vegetationen i blomlådorna är till stor glädje men är också ett återkommande ämne och ibland ett problem. Varje medlem måste ta sitt ansvar för att växterna inte sticker ut/upp och stör grannar eller terrassfasader genom onormala proportioner.

#### *Energi och vatten*

På olika sätt arbetar styrelsen för att sänka kostnaderna för elkonsumtionen. Ett nytt elavtal har tecknats med Öresundskraft AB och gäller från och med mars 2014. Den under år 2013 gällande utdebiteringen till medlemmarna, 122 öre/kWh, kommer därmed att sänkas till 116 öre/kWh.



5

De energibesparande insatser som har gjorts och som närmare beskrivs under rubriken "Fastighetsbelysning" nedan, visar sig i en kraftigt minskad elförbrukning. Möjligheten för varje boende med internetansluten dator att fortlöpande gå in och se sin egen elförbrukning kan också, utöver föreningens energisänkande åtgärder, medverka till lägre elkonsumtion. Denna möjlighet finns sedan några år tillbaka.

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel MWh	Boendeel MWh	Vatten Kbm
2009	2 285	852		30 625
2010	1 908	882	743	24 793
2011	1 480	876	734	22 651
2012	1 637	871	716	26 266
2013	1 750	743	706	22 526

### Större projekt och genomförda förbättringar

#### *Fastighetsbelysningen*

Det byte som påbörjades under 2012 till rörelsestyrd belysning i trapphus, garage, tvättstugor, soprum, förbindelsegångar och förrådsutrymmen färdigställdes i början av 2013. Gamla lampetter vid entréerna innehållande kvicksilver har ersatts med LED-armaturer. På ett antal områden har lågenergiarmaturer ersatt de ursprungliga installationerna.

Utöver den ökade komforten förväntas betydande framtida besparingar av energikostnader. Oaktat de nya installationerna inte har varit i bruk under hela verksamhetsåret 2013, motsvarar volymminskningen för el per kalenderår cirka 130 MWh. Styrelsen har uppdragit åt förvaltningen att trimma och utveckla systemet med energisnål belysning, bland annat återstår viss ytterbelysning.

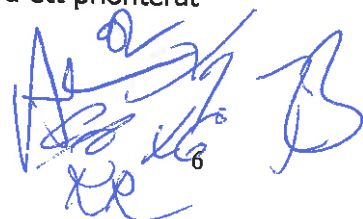
#### *Hissarna*

De 14 hissarna i föreningens fastigheter är så kallade hydraulhissar, av en typ som i princip inte tillverkas längre. Hydraulhissar var vanligt förekommande när fastigheterna byggdes men det blir nu allt svårare att hitta reservdelar, exempelvis kretskort.

Återkommande driftsstörningar föranledde tidigare styrelse att under 2012 dels starta ett projekt för att grundligt analysera funktionstillstånden och serva hissarna, utöver att avhjälpa de akuta driftsstörningarna, dels påbörja analys av kommande behov av hissbyte. Projektet med att analysera och serva hissarna har lett till att det under 2013 har varit betydligt färre driftsstörningar.

Under 2013 har styrelsen med konsultstöd analyserat ekonomiska och tekniska aspekter på kommande hissbyte. Ålderssammansättningen och den relativt höga andelen rörelsehindrade i föreningen skulle medföra stor olägenhet om en hiss skulle haverera. Med beaktande både av detta faktum och av konsultens tekniska analyser, har styrelsen beslutat att samtliga hissar ska bytas ut senast 2018.

Kostnaden beräknas uppgå till cirka 12 miljoner kronor. För att förbereda en så hög framtida utgift på bästa sätt har styrelsen god nytta av den framtagna femårsbudgeten, även nämnd under rubriken "Styrelsens budgetmöte" ovan. Möjlighet kan finnas till stora besparingar om upphandling av nya hissar kan ske i samverkan med andra föreningar. Styrelsen har därför under 2013 kartlagt möjliga samarbetspartners. Hissprojektet kommer att vara ett prioriterat arbete under kommande verksamhetsår.





### *Undercentralen*

Styrelsen fick under 2013 information från Södertörns Fjärrvärme AB (SFAB) om att undercentralen lämnade för höga returtemperaturer. Detta medförde, förutom dålig värmeekonomi för föreningen, att verkningsgraden för SFAB:s anläggningar påverkades menligt. I november 2013 underrättades styrelsen om att föreningen kunde komma att drabbas av en extra flödestaxa från och med januari 2014. Styrelsen ansökte om och beviljades dispens till och med mars månad 2014.

Via SFAB fick föreningen kontakt med en entreprenör som granskade vår undercentral och kunde konstatera att den uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen har med anledning av detta beslutat att byta ut undercentralen. Värmeåtervinningen kommer att öka och värmeekonomin väsentligt förbättras.

När den nya undercentralen kommer på plats i början av 2014, kommer varmvattnet inte längre att passera ackumulatortankarna utan kommer i stället att gå direkt via värmeväxlarna. Det har den goda bieffekten att risken för legionella minimeras.

### *Skalskyddet*

Beslutet om att förstärka skalskyddet och på så sätt förbättra säkerheten grundades bland annat på inbrott i föreningens garage och källarförråd. I en första etapp byttes de gamla och numera undermåliga dörrarna mellan trapphus och garage ut mot inbrottsförstärkta dörrar med elektronisk låsning och kodbricka. Även garageportarna och fritidsanläggningen integrerades i det nya elektroniska systemet.

I en andra etapp byttes samtliga entrépartier ut till kraftigare och säkrare konstruktioner och integrerades i det nya låssystemet, kompletterat med porttelefon. Det förstärkta skalskyddet har haft avsedd effekt och ökat både tryggheten och bekvämligheten i vårt boende.

### *Upphandling förvaltningsavtal*

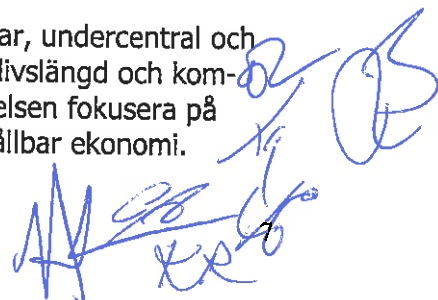
Föreningen har sedan 2010 haft avtal med ISS Facility Services AB (ISS) för den tekniska och ekonomiska förvaltningen, i princip en totalförvaltning exklusive fastighetsstädningen. Föregående styrelse sade i april 2013 upp avtalet med ISS. Avtalet löpte ut 31 december 2013. Upphandlingen av förvaltningsavtal blev en prioriterad uppgift för den nya styrelsen.

Styrelsen fastställde principer för upphandlingen. Förutom krav på hög kvalitet på teknisk-, ekonomisk- och markförvaltning var andra viktiga krav att en fastighetsskötare skulle finnas på plats 75 procent av en heltid, att backup kunde erbjudas vid ordinarie personals frånvaro, att snöröjningen skulle fungera väl och att avtalstiden skulle vara kort. Sammantaget lade styrelsen stor vikt vid pålitlighet i leveranserna, kvalitetssäkring, flexibilitet och lyhördhet i uppdraget, lokal närvaro och ömsesidigt förtroende.

Noggranna förberedelser och överväganden föregick beslutet. När det stod klart att HSB Södertörn hade den mest intressanta offerten intervjuade styrelsen 15 andra bostadsrättsföreningar som i dag anlitar HSB Södertörn. Vitsorden blev goda och den 17 oktober 2013 kunde styrelsen enhälligt besluta att anlita HSB Södertörn, från och med 1 januari 2014.

## **Förväntad framtida utveckling**

Mot bakgrund av att flera viktiga beståndsdelar i fastigheterna som hissar, undercentral och fritidsanläggningens pool, vatten och avlopp, har börjat nå sin tekniska livslängd och kommer att bli föremål för renovering alternativt nyinstallation behöver styrelsen fokusera på föreningens intäkter och kostnader för att åstadkomma en långsiktigt hållbar ekonomi.



Bland många tänkbara åtgärder för att reducera föreningens kostnader ingår fortsatt uppmärksamhet på energianvändningen som en viktig del. Sett över tid kan vi förvänta oss stigande priser på el och fjärrvärme. Men parallellt med förväntat stigande kostnader sker också en snabb utveckling av tekniska lösningar som kan optimera energianvändningen.

Ett annat utvecklingsområde är att förbättra informationsspridning och kommunikation. Ett led i detta är att HSB Södertörn ligger i slutfasen av att införa en nätbaserad portal som alla medlemmar i Akvarellen kommer att få tillgång till. Det kommer att underlätta hanteringen av felanmälan, autogiro m.m.

Med teknikens hjälp kan informationen även inom vår egen förening bli mer frekvent, hållas mer uppdaterad och nå ut snabbare. Under 2014 avser styrelsen att modernisera hemsidan för att på ett smidigt sätt kunna nå våra boende med information, från såväl styrelsen som andra delar av verksamheten, t.ex. från Fritidskommittén. En strävan är också att det via vår nya hemsida ska gå att söka efter, och direkt få svar på, olika sakfrågor. Då cirka 30 procent av våra boende i dag inte nås via internet kommer styrelsen att undersöka om information kan ges på flera sätt, t.ex. via ComHems digitala nät och på så sätt bli tillgänglig via TV.

Att föreningens lån omsätts till marknadens mest fördelaktiga räntor är, som tidigare framhållits, en av styrelsens huvuduppgifter framöver och avgörande för våra framtida avgifter.

#### *Kommande ny normgivning*

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt så kallat K-regelverk.

Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## **Ekonomi**

I den ekonomiska flerårsöversikt som följer på sidan 9, framgår utvecklingen av de huvudsakliga driftkostnaderna fördelade per kvadratmeter. År 2013 var såväl räntekostnader som fastighetslån de lägsta under den senaste femårsperioden.

02

  
Handwritten signature and initials in blue ink, including the number 8.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Resultat efter finans. poster tkr	587	1 951	1 513	1 374	676
Årsavgift bostäder kr/kvm *	761	742	742	742	742
Vatten kr/kvm *	19	20	19	20	18
Elekticitet kr/kvm *	46	51	58	59	51
Värme kr/kvm *	68	65	61	69	71
Räntekostnader kr/kvm *	270	291	301	291	332
Fastighetslån kr/kvm *	7 430	7 475	7 523	7 568	7 656
Saldo fond för yttre underhåll tkr	5 765	4 786	3 821	3 097	2 754

\*) 19 767 kvm

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 020 575
årets vinst	587 024
	<b>7 607 599</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	-3 000 000
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	2 622 211
i ny räkning överföres	7 985 388
	<b>7 607 599</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	16 916 321	16 442 963
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-3 284 328	-1 338 150
Driftkostnader	3	-6 337 200	-6 235 853
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-378 212	-339 682
Personalkostnader	5	-344 715	-257 078
Avskrivningar	6	-802 477	-745 112
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>5 769 390</b>	<b>7 527 088</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	153 464	172 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 335 831	-5 748 325
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>587 024</b>	<b>1 950 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>587 024</b>	<b>1 950 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>587 024</b>	<b>1 950 766</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	9	155 521 934	156 208 532
Mark		16 604 010	16 604 010
Maskiner och inventarier	10	1 381 010	328 839
		<b>173 506 954</b>	<b>173 141 381</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
--	--	-----	-----

**Summa anläggningstillgångar 173 507 454 173 141 881**

#### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 039	9 178
Kundfordringar		3 281	2 127
Övriga fordringar	11	65 133	314 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 000	183 645
		<b>155 453</b>	<b>509 677</b>

##### *Kassa och bank*


Kassa och bank		6 444 498	6 306 883
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		253 980	1 909 668
Avräkningskonto ny förvaltare		1 163 150	0
		<b>7 861 627</b>	<b>8 216 551</b>

**Summa omsättningstillgångar 8 017 081 8 726 228**

**SUMMA TILLGÅNGAR 181 524 535 181 868 109**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 568 180	17 568 180
Yttre reparationsfond		5 764 607	4 785 477
		<b>23 332 787</b>	<b>22 353 657</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 020 575	6 048 939
Årets resultat		587 024	1 950 766
		<b>7 607 599</b>	<b>7 999 705</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 940 386</b>	<b>30 353 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	146 860 969	147 760 969
Mottagna depositioner		68 034	63 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>146 929 003</b>	<b>147 824 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		900 000	900 000
Leverantörsskulder		526 960	681 926
Skatteskulder		51 903	58 027
Övriga skulder	15	261 866	285 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 914 417	1 764 222
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 655 146</b>	<b>3 689 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>181 524 535</b>	<b>181 868 109</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		165 949 000	165 949 000
		<b>165 949 000</b>	<b>165 949 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 / Installationer 5 - 30 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 22 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

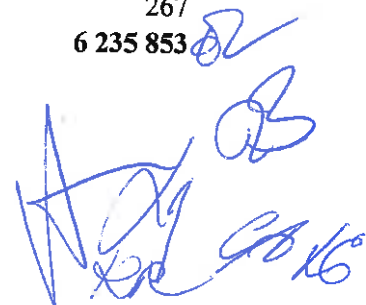
	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	1 725 336	1 718 840
Hysesintäkter garage	938 192	884 489
Hysesintäkter p-platser	45 600	42 180
Hysesintäkter övriga objekt	53 096	51 324
Årsavgifter bostäder	14 068 752	13 725 648
Rabatter ./.	-400	-45 567
Hysesbortfall ./.	-18 689	-29 707
Debiterade avgifter	12 672	12 672
Ersättningar och intäkter	90 662	80 957
Fakturerade kostnader	1 100	2 127
	<b>16 916 321</b>	<b>16 442 963</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	662 117	767 280
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 622 211	570 870
	<b>3 284 328</b>	<b>1 338 150</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	556 300	548 078
Obligatorisk ventilationskontroll	85 000	0
Besiktning/serviceavtal	241 950	205 785
Bevakning	0	11 287
Yttre skötsel/snörojning	58 541	128 792
Fastighetsel	1 039 409	1 006 449
Uppvärmning	1 335 954	1 281 548
Vatten	376 499	404 095
Sophämtning	218 154	281 099
Container/grovsopor	60 566	786
Fastighetsförsäkring	129 993	107 878
Självrisk/reparation försäkringsskador	-48 549	-41 652
Kabel-TV och internet	159 012	164 008
Arvode teknisk förvaltning	1 666 125	1 611 468
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	386 870	434 945
Förbrukningsmaterial	65 957	91 020
Övriga driftkostnader	5 419	267
	<b>6 337 200</b>	<b>6 235 853</b>





**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Administration, kontor och övrigt	112 722	79 085
Hyses- och kundförluster	0	0
Revisionsarvode	28 675	27 335
Övriga externa tjänster	236 814	233 262
	<b>378 211</b>	<b>339 682</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Löner	80 968	70 789
Styrelse- och mötesarvoden	148 720	142 738
Sociala avgifter	39 789	28 035
Fritidsverksamhet	30 429	831
Övriga personalkostnader	44 809	14 685
	<b>344 715</b>	<b>257 078</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	676 800	676 800
Om/tillbyggnad	9 798	9 798
Installation av LED-belysning	58 403	0
Maskiner	54 481	55 519
Inventarier	2 995	2 995
	<b>802 477</b>	<b>745 112</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	153 814	172 003
Överskatteränta ej skattepliktig	-350	0
	<b>153 464</b>	<b>172 003</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	5 335 831	5 748 325
	<b>5 335 831</b>	<b>5 748 325</b>

*02*

*[Handwritten signatures]*

### Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	168 371 518	168 371 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 371 518</b>	<b>168 371 518</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 162 986	-11 476 388
Årets avskrivningar enligt plan	-686 598	-686 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 849 584</b>	<b>-12 162 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 521 934</b>	<b>156 208 532</b>
Taxeringsvärden byggnader	129 800 000	117 400 000
Taxeringsvärden mark	40 333 000	33 779 000
	<b>170 133 000</b>	<b>151 179 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

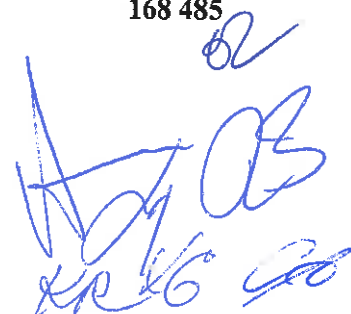
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 142 584	1 142 584
Installation av LED-belysning	1 168 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 310 634</b>	<b>1 142 584</b>
Ingående avskrivningar	-813 745	-755 231
Årets avskrivningar	-115 879	-58 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-929 624</b>	<b>-813 745</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 381 010</b>	<b>328 839</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Andra kortfr fordringar	25 000	288 490
Avräkning skattekonto	40 133	26 237
	<b>65 133</b>	<b>314 727</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	0	129 993
Förutbetalda kabel-tv	39 333	38 492
Förutbetalda vattenavgift	23 000	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	23 667	0
	<b>86 000</b>	<b>168 485</b>



**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 568 180	4 785 477	6 048 939	1 950 766
Disposition av föregående års resultat:		979 130	971 636	-1 950 766
Årets resultat				587 024
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 568 180</b>	<b>5 764 607</b>	<b>7 020 575</b>	<b>587 024</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek - 3,22 % - 2014-05-28	29 771 500	29 771 500
Swedbank Hypotek - 2,99 % - 2016-04-27	12 553 869	12 953 869
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 - 2,45 % - 2014-06-14	17 875 000	18 375 000
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
	<b>146 860 969</b>	<b>147 760 969</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder till läneinstitut	143 260 969	144 160 969
	<b>143 260 969</b>	<b>144 160 969</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	240 185	247 006
Övriga skulder	21 681	38 614
	<b>261 866</b>	<b>285 620</b>

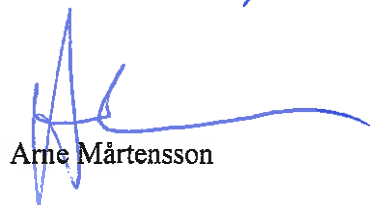
*KG 02*

*AS  
CR*

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	251 713	251 639
Förskottsbetalda hyror/avg	1 185 897	815 527
Upplupna uppvärmningskostnader	153 713	201 299
Upplupna elavgifter	192 175	194 057
Upplupna renhållningsavgifter	44 286	10 054
Upplupna reparationer och underhåll	57 215	260 438
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 418	4 208
Beräknat arvode för revision	27 000	27 000
	<b>1 914 417</b>	<b>1 764 222</b>

Tullinge den 20/3 2014



Arne Mårtensson



Kristin Ritter



Larsgösta Almgren

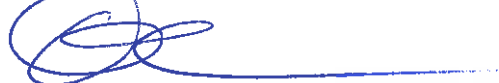


Cathrine Edlund




Roger Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/4 2014



Bernadette Larsson  
BoRevision AB  
Revisor  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 2013.

#### *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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013 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 2013.

#### *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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

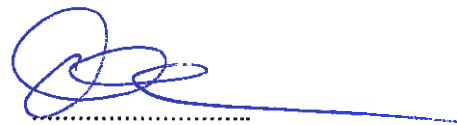
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 214 2014



Lars Engström

Av föreningen vald  
revisor



Bernadette Larsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor