



ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Brf Akvarellen i Tullinge

INNEHÅLL	Sida
Fastigheter	1
Lägenheter och lokaler	
Förvaltning	
Föreningsfrågor	
Styrelse	2
Revisorer	
Valberedning	
Representanter HSB Södertörns fullmäktige	
Styrelsens verksamhet, projekt och genomförda förbättringar	
Sammanträden	
Budgetsammanträde	3
Avskrivningsregler	
Studieverksamhet	
Miljö, energi och klimat:	
- Energi och vatten	
- Städdagar	4
- Planteringar och markskötsel	
- Terrasser och uteplatser	
Förvaltning	
Verksamhetsmål 2014:	
- Ekonomimål	
- Kommunikationsmål	5
Underhållsplan	
Hissar	
Undercentral	
Skalskydd	
Övrig verksamhet	
Fritidskommitté	
Trädgårdsgrupp	6
Akvabladet	
Gästlägenhet	
Vävsstuga	
Förväntad framtida utveckling	
Allmänt	
Verksamhetsmål 2015:	
- Fastighets- och förvaltningsmål	
- Miljömål	7
- Stadgar	
Ekonomi	
Revisionsberättelse	17
Kostnadsfördelning	18

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 år 1987 och 1988.

Fastigheterna har under 2014 varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Föreningen har ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka kommun. Av 207 lägenheter har 10 överlåts under 2014. Nedan specificeras innehavet.

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta kvm</i>
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.

Föreningen har 9 motorcykelplatser varav 6 vid årsskiftet var uthyrda.

Förvaltning

För den tekniska och ekonomiska förvaltningen har HSB Södertörn svarat sedan 1 januari 2014. Förvaltare var inledningsvis Anders Åslund, senare efterträdd av Benny Hejdenberg. Michel Lind har varit fastighetsskötare.

Fastighetsstädningen har utförts av Tarjas AB.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 281, varav 208 röstberättigade. Botkyrka kommun räknas som 1 röstberättigad medlem. HSB Södertörn ingår stadgeenligt som 1 röstberättigad medlem.

Föreningen tillämpar HSB Normalstadgar 2003.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014. På stämman deltog 94 medlemmar. Av dessa var 72 röstberättigade, varav 3 representerades via fullmakt.



Styrelse, revisorer och valberedning har sedan föreningsstämman 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Styrelse

Ledamöter

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

Suppleanter

Susanne Fladén
Kjell Sand
Gunnar Westermark

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2015 är Kristin Ritter, Larsgösta Almgren, Kjell Sand och Gunnar Westermark.

Revisorer

Revisor har varit Lars Engström med Ulf Hörnfeldt som revisorssuppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Sand, sammankallande, Lars-Erik Holgersson och Britt-Marie Westermark.

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 verksamhet, projekt och genomförda förbättringar

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 genomfört 15 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande, 11 ordinarie, 2 extra och 1 budgetsammanträde.

Vid ordinarie sammanträden har även förvaltaren deltagit. Den föreningsvalde revisorn har inbjudits vid några tillfällen. I anslutning till ordinarie sammanträden har föreningens medlemmar haft möjlighet att träffa representanter för styrelsen.

I nuvarande styrelse finns såväl bred kompetens som spetskompetens på en rad områden. Utöver det formella styrelsearbetet har ett stort antal arbetsmöten genomförts. Dessa engagerar delar av styrelsen beroende på fråga och kompetensområde och kan exempelvis bestå av möten med långivare, entreprenörer, externa utredningskompetenser, inspektioner och brandsyn. Avstämningsmöten med förvaltningen har skett inför ordinarie sammanträden.



Budgetsammanträde

Vid det årliga budgetsammanträdet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 1 procent. Höjningen omfattar inte förråd och garageplatser.

Beslutet innebär en höjning från 761 kr/kvm till 769 kr/kvm. Sett över en 10-årsperiod har avgiften därmed ökat med 3,6 procent, från 742 kr/kvm (2005) till nuvarande 769 kr/kvm (2015). Det är en försiktig ökning, dels i jämförelse med annat boende i Botkyrka kommun och dels i förhållande till att årliga höjningar av taxebundna avgifter successivt har medfört ökande gemensamma utgifter.

Höstens budgetsammanträde ägnades till stor del åt den närmaste 5-årsperioden vad gäller kommande investeringsbehov och säkerställande av föreningens kassaflöde, dvs. tillgången till likvida medel i ett längre perspektiv.

Nya avskrivningsregler

Ett nytt regelverk benämnt K3, som styrelsen i enlighet med HSB:s rekommendation har antagit, tillämpas från och med räkenskapsåret 2014. För Brf Akvarellen, som redan tillämpade linjär avskrivningsmetod, innebär det nya regelverket att den osedvanligt långa avskrivningstiden för byggnader har normaliserats.

Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Susanne Fladén. Kristin Ritter har deltagit i Fortsättningskurs 3: Bokslut och årsredovisning, anordnad av HSB. Kjell Sand och Gunnar Westermark har genomgått Brandskyddsföreningen Sveriges utbildning i brandskyddsarbete. Berit Sand, Lars-Erik Holgersson och Britt-Marie Westermark har gått HSB:s valberedningsutbildning.

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

Miljö, energi och klimat

I styrelsens verksamhetsmål ingår att under 2015 skapa en miljöpolicy med uppföljningsbara miljömål. De planerade verksamhetsmålen 2015 beskrivs närmare under rubriken "Förväntad framtida utveckling".

Energi och vatten

Efter att den nya undercentralen installerades i början av 2014 har fjärrvärmeförbrukningen minskat kraftigt. Delvis beror detta på att de nya effektiva värmepumparna återvinner energi ur frånluften i ventilationssystemet, vilket dock samtidigt medför en mindre ökning av den fastighetsel som matas in i värmepumparna. Men detta får ses som en god "investering" då varje inmatad kWh ger drygt fyrfaldig återbäring. Värmepumparna stängs av under sommarsäsongen, då fjärrvärmesystemet är som billigast.

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel MWh	Boendeel MWh	Vatten Kbm
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
2014	1 697	752	687	20 143



Städdagar

Föreningen har liksom tidigare år genomfört en vår- och en höststädning. Städdagarna har anordnats av Fritidskommittén och Trädgårdsgruppen. Trots ganska få timmar har mycket blivit uträttat, tack vare stor flit och entusiasm från många medlemmar.

Planteringar och markskötsel

Utöver att Trädgårdsgruppen har vårdat föreningens gemensamma planteringar och krukor har markskötsel såsom gräsklippning och snöröjning utförts av HSB Södertörn enligt förvaltningsavtalet.

Med anledning av ett stämmobeslut 2014 har behov av gallring i trädbestånd med mera analyserats av sakkunniga från HSB Södertörn. Styrelsen har med analysen som underlag beslutat om en varsam gallring och kompletterande nyplanteringar.

Terrasser och uteplatser

Föreningen har tillhandahållit färg för dem som har behövt måla träpanel, staket eller insida av blomlåda.

Förvaltning

Den 1 januari 2014 inleddes samarbetet med HSB Södertörn. Den nya förvaltningen har avsevärt minskat styrelsens direkta medverkan i den dagliga tillsynen. I förvaltningsavtalet ingår att fastighetsskötaren ska finnas på plats 75 procent av en heltid. Den ökade närvaron har utfallit väl för de boende och fastighetsskötarens yrkeskunnighet har avlastat styrelsen.

Sammantaget har förvaltningen under det första avtalsåret fungerat väl och styrelsen har därmed kunnat ägna mer tid åt långsiktiga utvecklings- och framtidsfrågor. I HSB-portalen finns lättillgänglig information som underlättar styrelsens arbete.

Verksamhetsmål

I det långsiktiga arbetet har styrelsen fastställt ett antal verksamhetsmål 2014–2015 som berör ekonomifrågor, fastighets- och förvaltningsfrågor, miljöfrågor, kommunikation och stadgar. Två verksamhetsmål har genomförts under 2014 och dessa rör ekonomi och kommunikation. Övriga kommer att genomföras under 2015.

Ekonomimål

Styrelsen har fastställt mål för ekonomin som bland annat innebär ett fortsatt aktivt arbete för att få marknadens bästa lånevillkor. För att sänka föreningens räntekostnader har styrelsen ingått avtal med Svenska Bolån AB. För prisvärda tjänster uppnås därigenom fördelar i och med de kraftfulla upphandlingar som Svenska Bolån gör för sina kunder.

Av bokslutet framgår att föreningens räntekostnader under 2014 har sänkts med drygt 500 000 kronor, att jämföra med 2013 då räntekostnaderna sänktes med 400 000 kronor.

Amorteringstakten är avgörande när det gäller att minska föreningens lån. För att inte vara överbelånade har styrelsen beslutat att öka amorteringstakten till 1 procent. Det innebär att den årliga amorteringen ökar från nuvarande 900 000 kronor till cirka 1 400 000 kronor.



Kommunikationsmål

En kommunikationsplan har utarbetats för att utöka och förbättra kommunikationen inom föreningen. Styrelsen vill ge snabb och frekvent information om aktuella ämnen och beslut av allmänt intresse. Styrelsen vill också gärna se en ökad tvåvägskommunikation. I målet ingår att minst två medlemsmöten ska genomföras per år för informationsutbyte. Möjlighet har skapats för mejlutskick inom föreningen vilket har varit en tillgång vid behov av snabb kommunikation.

Den nya hemsidan brfakvarellen.se har kommit en bit på väg och kommer att utgöra en grundbult för kommunikation mellan styrelse och medlemmar. Hemsidan samlar också ihop relevanta fakta om föreningen, kontaktuppgifter, regelverk, årsredovisningar med mera och uppdateringar sker löpande. Fler funktioner kommer successivt att införas.

Underhållsplan

Styrelsen har genomfört en rundvandring i fastigheterna inför uppdatering av underhållsplanen. Se också kommentar under rubriken "Förväntad framtida utveckling" angående K3-regelverk och ny underhållsplan.

Hissar

Styrelsen har beslutat att de befintliga hydraulhissarna, som nu börjar uppnå sin tekniska livslängd, ska bytas ut under de närmaste åren. Förberedande arbete har pågått under 2014. En teknisk konsult har engagerats för att biträda styrelsen i kommande upphandlingsarbete.

Undercentral

Eftersom undercentralen hade uppnått sin tekniska livslängd byttes den ut i början av 2014 och nya värmepumpar installerades. Som framgår under rubriken "Energi och vatten" ovan har fjärrvärmeförbrukningen därefter minskat kraftigt. Uppgraderingen har även medfört att tappvarmvattnet inte längre passerar ackumulatortankarna. Vattnet värms i stället upp direkt av värmeväxlare och risken för legionella har därmed minimerats.

Skalskydd

Det mycket omfattande projektet med att förstärka fastigheternas skalskydd slutfördes under 2014. Fritidsanläggningen utrustades mot slutet av året med nya lås, larm och kameraövervakning. Därmed har även denna del av fastigheterna fått ett avsevärt förbättrat skalskydd.

Övrig verksamhet

Fritidskommittén

Fritidskommittén har 2014 bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Leif Johannesson, Kjell Sand och Reima Varjonen.

Under året har Fritidskommittén haft 11 möten, varav ett tillsammans med styrelsen med anledning av att larm och övervakningskameror installerades i fritidsanläggningen. Mötes- och festlokalen Rottingrummet har nyttjats flitigt och varit förhandsbokad vid 57 tillfällen.

Fritidskommitténs mycket uppskattade aktiviteter har under året bestått av allsångsträffar, reseträffar, Eckerö-resa, boule, grillafton, loppis, höstpromenad i Hamra liksom adventskaffe med musikunderhållning och julsång. Antalet deltagare har varierat från 25 till 50 per tillfälle. Vattengympan har liksom tidigare varit välbesökt.



Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Berit Sand, Maila Pekkanen och Ulf Hörnfeldt.

Liksom tidigare år har gruppen för allas trevnad planterat blommor efter säsong i krukor vid portarna. Något hundratal lökar har planterats ut i rabatterna. Tillsammans med frivilliga har arbete utförts med föreningens komposter och jord har kunnat hämtas av medlemmar som behövt fylla på i sina blomlådor.

Akvabladet

Under året har Akvabladet utkommit med fyra nummer. I Akvabladet, som delas ut till alla medlemmar, informeras om aktuella händelser i föreningen. Hubert Mille har varit redaktör sedan tillkomsten 1993.

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.

Pia Thurberg och Eva Johannesson har svarat för uthyrningen. Prognos och budget baserades vid starten 2005 på 75 uthyrningar årligen. År 2014 blev ett bra år med 137 uthyrningar.

Vävstugan

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

Förväntad framtida utveckling

För att föreningens ekonomi ska bli långsiktigt överblickbar och reell har styrelsen som ovan nämnts beslutat att övergå till det så kallade K3-regelverket vad avser avskrivningar. Detta regelverk, som innehåller regler om komponentavskrivningar och löpande likviditetsanalyser, medför ökade krav på en adekvat underhållsplan.

Valet av K3-regelverket motiveras främst av att föreningens fastigheter, oaktat att de underhållits väl genom åren, med hänsyn till sin ålder kommer att bli föremål för renoveringsinsatser i en nära framtid, exempelvis byte av hissar.

Styrelsen har uppdragit åt förvaltaren att upprätta en plan för en total analys av tillståndet för fastigheternas avloppsstammar och allt därmed sammanhängande. Analysen ska utgöra en grund för ett systematiskt åtgärdsprogram som i så hög grad som möjligt ska förebygga framtida problem med vattenskador.

Verksamhetsmål 2015

Beslutade mål som ska verkställas under 2015 berör fastighets- och förvaltningsfrågor, miljöfrågor och byte av stadgar.

Fastighets- och förvaltningsmål

Ambitionen är att styrelsen i än högre grad ska vara ett drivande, ledande och beslutande organ, inte ett utförande i den löpande tillsynen. Styrelsen strävar efter att kunna arbeta målinriktat, med frågor av betydelse för föreningens långsiktiga utveckling och framtid.

Styrelsens fastighets- och förvaltningsmål är därför att ytterligare utveckla samarbetet med HSB Södertörns förvaltning och eventuellt föra över fler arbetsuppgifter till förvaltningen.



Miljömål

Under 2015 ska en miljöpolicy antas. Syftet är att så mycket som möjligt minska föreningens påverkan på miljön. Det innefattar miljöhänsyn vid val av produkter, tjänster och entreprenörer, förbrukning av energi och vatten, sophantering med mera. Miljömålet innefattar även att vidareutveckla föreningens rutiner för systematiskt brandskyddsarbete.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar är HSB Normalstadgar 2003. De senaste och i dag aktuella är HSB Normalstadgar 2011, version 4. I styrelsens mål ingår att föreslå ett byte av stadgar 2015, varför förslag till nya stadgar kommer att utdelas med övriga stämmohandlingar.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

I den ekonomiska flerårsöversikt som följer nedan framgår utvecklingen av de huvudsakliga driftkostnaderna fördelade per kvadratmeter.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 761 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 procent och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2015-01-01 för boendet men inte för förråd eller garageplatser.

De två senaste åren har räntekostnaderna räknat på kr/m² sjunkit med 16 procent, från 291 till 245 kronor. Styrelsens beslut om att öka amorteringen stärker föreningens ekonomi. Bland övriga insatser som gagnar föreningens ekonomi bör, utöver aktiva omförhandlingar av räntorna på föreningens fastighetslån, framhållas arbetet med att löpande omförhandla föreningens olika avtal med leverantörer.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 146 860 969 kronor. Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kronor, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 105 år.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kr/m ²	977	915	889	889	886
Resultat efter finansiella poster, tkr	-313	587	1 951	1 513	1 374
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	761	742	742	742
Vatten, kr/m ²	20	19	20	19	20
Elektricitet, kr/m ²	88	46	51	58	59
Värme, kr/m ²	63	68	65	61	69
Räntekostnad, kr/m ²	245	270	291	301	291
Fastighetslån, kr/m ²	7 430	7 430	7 475	7 523	7 568
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 142	5 765	4 786	3 821	3 097
Soliditet %	16,9%	17,0%	14,4%	14,4%	14,3%

Från 2014-01-01 redovisas kostnaden för elektricitet utan reducering för individuell el.

Från 2014-01-01 redovisas kostnaden för fastighetslån inkl. kortfristig del av långfristig skuld.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	7 229 810
Årets resultat	-313 317
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 500 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 296 955
Summa till stämmans förfogande	6 713 448

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 713 448
-------------------------	-----------



HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 054 706	16 916 321
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-7 985 423	-6 778 995
Övriga externa kostnader	Not 3	-319 213	-286 901
Utfört underhåll		-2 296 955	-2 622 211
Fastighetsskatt		-418 886	-386 870
Avskrivningar		-2 316 941	-802 477
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-297 567	-269 477
Summa rörelsekostnader		-13 634 984	-11 146 931
Rörelseresultat		4 419 722	5 769 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	101 391	153 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 834 430	-5 336 181
Summa finansiella poster		-4 733 039	-5 182 366
Årets resultat		-313 317	587 024



HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	154 393 988	155 521 934
Mark		16 604 010	16 604 010
Maskiner och inventarier	Not 8	244 960	271 363
Installationer	Not 9	58 802	1 109 647
		<u>171 301 759</u>	<u>173 506 954</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 302 259</u>	<u>173 507 454</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 664	4 320
Avräkningskonto HSB Södertörn		3 140 145	1 163 162
Aktuell skattefordran		34 637	0
Övriga fordringar	Not 11	1 153	67 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 720	86 000
		<u>3 309 319</u>	<u>1 320 615</u>
Kassa och bank	Not 13	6 293 298	6 696 465
		<u>6 293 298</u>	<u>6 696 465</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 602 617</u>	<u>8 017 081</u>
Summa tillgångar		<u>180 904 876</u>	<u>181 524 535</u>



HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	17 568 180	17 568 180
Underhållsfond	6 142 396	5 764 607
	<u>23 710 576</u>	<u>23 332 787</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 229 810	7 020 575
Årets resultat	-313 317	587 024
	<u>6 916 493</u>	<u>7 607 599</u>
Summa eget kapital	<u>30 627 069</u>	<u>30 940 386</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 145 460 969	146 860 969
	<u>145 460 969</u>	<u>146 860 969</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 400 000	900 000
Leverantörsskulder	1 476 345	526 960
Aktuell skatteskuld	0	51 903
Fond för inre underhåll	208 244	240 185
Övriga skulder	Not 16 39 448	89 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 692 802	1 914 417
	<u>4 816 839</u>	<u>3 723 180</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>150 277 808</u>	<u>150 584 149</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>180 904 876</u>	<u>181 524 535</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	165 949 000	165 949 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>165 949 000</u>	<u>165 949 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3's kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3's principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 14-94 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till ca 1,4 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20 %.

Konsumtionsavgifter

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 aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 068 536	14 068 752
	Årsavgifter elektricitet	849 183	12 672
	Hyror	2 767 799	2 762 224
	Övriga intäkter	407 993	91 362
	Bruttoomsättning	18 093 512	16 935 010
	Hyresbortfall	-38 806	-18 689
	S:a nettoomsättning	18 054 706	16 916 321
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 641 716	575 974
	Reparationer	745 679	613 568
	El	1 742 675	1 039 409
	Uppvärmning	1 244 992	1 335 954
	Vatten	391 502	376 499
	Sophämtning	309 217	278 720
	Övriga driftskostnader skötsel	420 480	326 950
	Förvaltningsarvoden	900 729	1 669 838
	Snörenhållning	67 634	38 867
	Kabel-TV	157 332	154 002
	Bredband	15 595	16 370
	Fastighetsförsäkring	140 392	129 993
	Övriga driftskostnader	207 481	222 851
		7 985 423	6 778 995
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	7 800	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	134 475	67 663
	Extern revision	28 700	28 675
	Konsultkostnader	34 058	76 384
	Medlemsavgifter	114 180	114 180
		319 213	286 901
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	89 000	88 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	85 876	60 720
	Revisorsarvode	3 383	0
	Löner och andra ersättningar	74 666	0
	Sociala avgifter	37 192	39 339
	Summa förtroendevalda	290 117	188 059
	<u>Anställda</u>		
	Löner och ersättningar	7 000	80 968
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	7 450	81 418
	Summa personalkostnader	297 567	269 477
	Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under 2014		
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	527	16 200
	Ränteintäkter skattekonto	64	0
	Övriga ränteintäkter, SBAB	100 800	137 615
		101 391	153 814
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 833 848	5 335 110
	Räntekostnader kortfristiga skulder	582	1 071
		4 834 430	5 336 181

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	168 371 518	168 371 518
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	1 168 050	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 539 568	168 371 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 849 584	-12 162 986
Årets avskrivningar	-2 237 594	-686 598
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	-58 403	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 145 581	-12 849 584
Bokfört värde	154 393 988	155 521 934
Taxeringsvärden för Akvarellen 11 och 12 i Tullinge		
Byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	8 800 000	8 800 000
	129 800 000	129 800 000
Mark - bostäder	38 800 000	38 800 000
Mark - lokaler	1 533 000	1 533 000
	40 333 000	40 333 000
Taxvärde totalt	170 133 000	170 133 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 142 584	1 142 584
Årets investeringar	38 243	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 827	1 142 584
Ingående avskrivningar	-871 221	-813 745
Årets avskrivningar	-64 646	-57 476
Utgående avskrivningar	-935 867	-871 221
Bokfört värde	244 960	271 363
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 168 050	0
Årets investeringar	73 502	1 168 050
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	-1 168 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 502	1 168 050
Ingående avskrivningar	-58 403	0
Årets avskrivningar	-14 700	-58 403
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	58 403	0
Utgående avskrivningar	-14 700	-58 403
Bokfört värde	58 802	1 109 647

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	637	40 133			
Övriga fordringar	516	27 000			
	1 153	67 133			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalt vatten	0	23 000			
Upplupen intäkt Q-park	18 509	0			
Förutbetald försäkring	49 447	0			
Förutbetald kabel-TV och bredband	42 936	39 333			
Övriga förutbetalda kostnader	7 828	23 667			
	118 720	86 000			
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank	28 678	28 678			
SBAB	6 264 620	6 413 820			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	0	253 967			
	6 293 298	6 696 465			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 568 180	0	5 764 607	7 020 575	587 024
Vinstdisp enl. stämmobeslut			377 789	209 235	-587 024
Årets resultat					-313 317
Belopp vid årets slut	17 568 180	0	6 142 396	7 229 810	-313 317
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19079929	4,80%	2015-08-14	21 730 600	0
SBAB	20207299	4,67%	2015-06-15	20 000 000	0
SBAB	20207337	2,19%	2017-04-18	17 375 000	500 000
SBAB	20207353	3,47%	2016-06-14	15 830 000	0
Stadshypotek	581232	3,09%	2016-09-01	15 000 000	0
Swedbank Hypotek A 2750730257		1,21%	2017-09-25	29 771 500	300 000
Swedbank Hypotek A 2850357951		2,99%	2016-04-27	12 153 869	400 000
Swedbank Hypotek A 2855546657		1,21%	2017-09-25	15 000 000	200 000
				146 860 969	1 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					145 460 969
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					139 860 969
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Depositioner				0	68 034
Mervärdesskatt				37 177	19 410
Övriga kortfristiga skulder				2 271	2 271
				39 448	89 715

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	112 207	251 713
Upplupen el	65 473	192 175
Upplupen värme	0	153 713
Upplupen sophämtning	0	44 286
Beräknat arvode för revision	28 700	27 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 377 829	1 185 897
Upplupen snöröjning	13 317	0
Upplupen städkostnad	85 446	0
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	9 830	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	59 633
	1 692 802	1 914 417

Tullinge den 13/4-2015



Arne Mårtensson



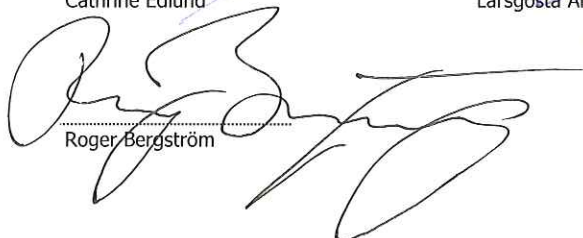
Kristin Ritter



Cathrine Edlund



Larsgösta Almgren



Roger Bergström

Vår revisionsberättelse har 2015-04-27 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Lars Engström
Av stämman vald revisor



Johannes Aasa, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Organisationsnummer 716418-7168

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge för år 2014.

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.

Revisorernas 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 2014-12-31 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 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 i Tullinge för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 ersättningskyldig 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

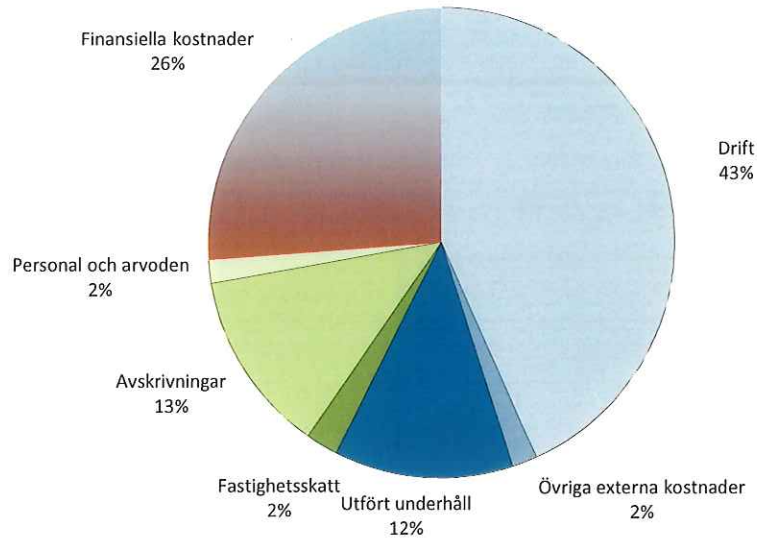
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

..... 13 / 4 2015

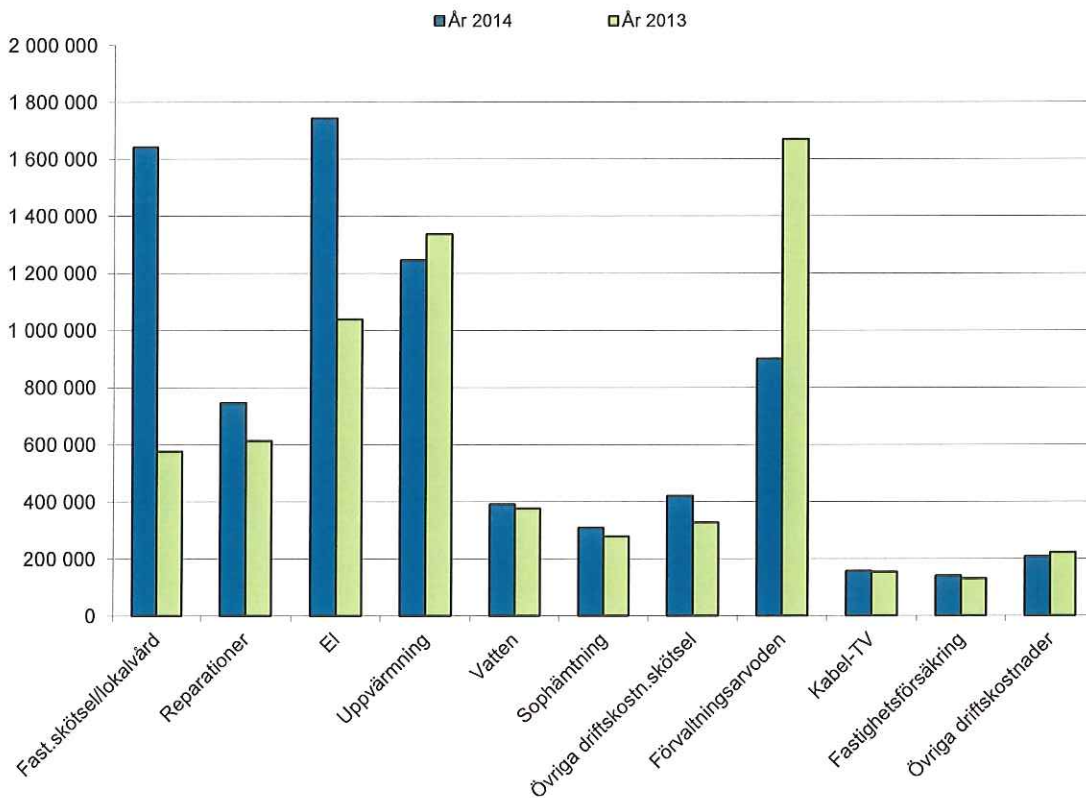
Lars Engström
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



På grund av att olika redovisningsprinciper har tillämpats mellan åren som presenteras ovan kan det föreligga svårigheter att göra jämförelser mellan åren. Detta gäller främst fastighetsskötsel/lokalvård, el och förvaltningsarvoden.

www.brfakvarellen.se