



Foto: H Mille

# ÅRSREDOVISNING 2015



**Brf Akvarellen i Tullinge**

HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL	Sida
<b>Fastigheter</b>	1
Lägenheter och lokaler	
Förvaltning	
<b>Föreningsfrågor</b>	
Styrelse	2
Revisorer	
Valberedning	
Representanter i HSB Södertörns fullmäktige	
<b>Styrelsens verksamhet</b>	
Sammanträden	
Budget 2016	
Studieverksamhet	3
Miljö, energi, klimat och teknik:	
- Fokus på miljö och energi	
- Återvinning till biogas	
- Förbrukning energi och vatten	
- Vår- och höststädning	4
- Planteringar och markskötsel	
- Terrasser och uteplatser	
Förvaltningsavtal	
Verksamhetsmål 2015	
<b>Övrig verksamhet</b>	
Fritidskommittén	
Trädgårdsgruppen	
Akvabladet	
Gästlägenheten	5
Vävtugan	
<b>Kommande verksamhet</b>	
Ekonomi och kommunikation	
Hissbyte	
Övrigt	
<b>Ekonomi</b>	6
<b>Revisionsberättelse</b>	15
<b>Kostnadsfördelning</b>	16

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen I Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

#### 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 åren 1987 och 1988.

Fastigheterna har under 2015 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 med omkring tre års intervall och utfördes senast 2012.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka Kommun. Av 207 lägenheter har 18 överlåtits under 2015. Nedan specificeras innehavet.

Antal	Benämning	Total yta kvm
247	Lägenheter (bostadsrätter)	18 489
29	Lokaler (hyresrätter)	1 278
2	Skyddsrum för vardera 120 personer	

Föreningen har 232 parkeringsplatser varav 14 är avgiftsbelagda besöksplatser och övriga är för uthyrning. En av de avgiftsbelagda platserna är avsedd för rörelsehindrade. Föreningen har 9 motorcykelplatser.

#### Förvaltning

För teknisk och ekonomisk förvaltning har föreningen förvaltningsavtal med HSB Södertörn. Benny Hejdenberg har under 2015 varit förvaltare och Michel Lind fastighetsskötare.

Fastighetsstädning har utförts enligt föreningens avtal med Tarjas AB.

#### Föreningsfrågor

Medlemsantalet uppgick vid årets slut till 285 varav 208 röstberättigade. I antalet röstberättigade ingår Botkyrka kommun som 1 röstberättigad medlem och likaså ingår HSB Södertörn stadseenligt som 1 röstberättigad medlem.

Under 2015 bytte föreningen stadgar och tillämpar nu HSB Normalstadgar 2011, version 4.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 maj 2015. Vid stämman deltog 97 medlemmar. Antalet röstberättigade uppgick till 75 varav 3 representerades via fullmakt.

För antagande av nya stadgar hölls extra föreningsstämma 27 maj 2015. Vid denna deltog 50 medlemmar. Antalet röstberättigade uppgick till 42 varav 4 representerades via fullmakt.

Styrelse, revisorer och valberedning har från och med ordinarie föreningsstämma 2015 haft följande sammansättning:

### Styrelse

Arne Mårtensson	ordförande
Kjell Sand	sekreterare
Pia Lundström	ledamot/ekonomiansvarig
Larsgösta Almgren	ledamot/fastighetsansvarig
Ulf Thyselius	ledamot/utbildningsansvarig
Maria Ericson	ledamot/biträdande ekonomi
Roger Bergström	utsedd av HSB Södertörn (t.o.m. 2015-08-26)
Kajsa Wallin	utsedd av HSB Södertörn (fr.o.m. 2015-10-14)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2016 är Arne Mårtensson, Larsgösta Almgren och Maria Ericson.

### 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, ordförande, Lars-Erik Holgersson och Britt-Marie Westermark.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arne Mårtensson och Pia Lundström med Larsgösta Almgren och Maria Ericson som ersättare.

## Styrelsens verksamhet

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 genomfört 16 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande, 11 ordinarie och 4 extra sammanträden.

Vid ordinarie sammanträden har förvaltaren deltagit. Den föreningsvalde revisorn har bjudits in vid enstaka tillfällen.

I styrelsen 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. Det kan handla om möten med långivare, entreprenörer, konsulter, inspektioner och brandsyn. Styrelsens fastighetsansvarige har inför ordinarie styrelsemöten hållit avstämningsmöten med förvaltningen.

### Budget 2016

Vid styrelsesammanträdet i oktober fastställdes budgeten för 2016. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 1 procent. Höjningen omfattar inte förråd och parkeringsplatser.

Beslutet innebär en höjning från 768 kr/kvm till 777 kr/kvm. Sett över en period på elva år har avgiften ökat med 4,7 procent, från 742 kr/kvm (2005) till nuvarande 777 kr/kvm (2016). Det är en modest ökning, dels i jämförelse med annat boende i kommunen och dels med hänsyn till att de årliga taxebundna avgifterna successivt har stigit och påverkat kostnaderna.

Vid oktobersammanträdet behandlades även ekonomifrågor på längre sikt såsom kassaflöde och investeringsbehov den närmaste 5-årsperioden.

### Studieverksamhet

Utbildningsansvarig har varit Ulf Thyselius. Pia Lundström, Maria Ericson och Ulf Thyselius har deltagit i Introduktionskurs för styrelsearbete och budget, anordnad av HSB Södertörn.

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, klimat och teknik

#### Fokus på miljö och energi

Styrelsen har haft ett fortsatt fokus på miljö- och energifrågor. Investeringarna inleddes 2013 med att trapphusbelysningen byttes till energibesparande LED-belysning. Nästa steg var att undercentralen byttes 2014 vilket redan under första driftåret gav en betydande besparing.

Under 2015 har en fintrimning av undercentralen skett. Även garagebelysningen har ersatts med LED-belysning. Jämfört med trapphusen blir besparingen dock, ur ekonomisk synvinkel, inte så stor då brinntiderna i garagen är betydligt kortare. Miljövinsten däremot är inte att förglömma.

Felanmälningar om för låg inomhustemperatur förekom under 2015. I de flesta fall var orsaken att ventilationsdonen varit för öppna och därmed värmdes en hel del luft upp i onödan. De justeringar som gjorts har påverkat såväl inomhusklimat som energiförbrukning positivt.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras 2016. Likaså ska byte av hissar ske under 2016. Se vidare under rubriken "Kommande verksamhet".

#### Återvinning till biogas

En ytterligare åtgärd för miljön introducerades i november 2015 genom att sortering av matavfall infördes, för återvinning till biogas. Kärll för matavfall placerades i soprummen.

#### Förbrukning av energi och vatten

Efter bytet av undercentralen i början av 2014 har fjärrvärmeförbrukningen fortsatt att sjunka kraftigt. Fastighetselen har stigit något då en del energi har gått åt till att driva de nya värmepumparna som under den kalla årstiden har arbetat optimalt. Den 1 maj–1 oktober var pumparna däremot avstängda då de under den varmare årstiden inte kan konkurrera kostnads- mässigt med fjärrvärmen. Pumparna ger cirka 3–4 gånger insatt energi i form av värme. Under 2015 sjönk fjärrvärmeförbrukningen med 28 procent.

År	Fjärrvärme MWh	Fastighets-el MWh	Boende-el MWh	Vatten Kbm
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
2015	1 207*	819	723	20 251

\* Fjärrvärmeförbrukningen har liksom tidigare år normalårskorrigerats för jämförbarhet. Den verkliga förbrukningen 2015 var 1 138 MWh.

### Vår- och höststädning

Liksom tidigare har vår- och höststädning utförts. Städdagarna har anordnats av Trädgårdsgruppen och Fritidskommittén. Trots ganska få timmar har mycket blivit uträttat tack vare många medlemmars flit och engagemang.

### Planteringar och markskötsel

Förutom Trädgårdsgruppens arbete med gemensamma planteringar och krukor har markskötsel såsom gräsklippning och snöröjning utförts av HSB Södertörn.

### Terrasser och uteplatser

Föreningen har tillhandahållit färg för dem som har behövt måla träpanel, staket eller insidan av blomlådan. Styrelsen har beslutat om regler för växtlighet på terrasser och uteplatser och dessa återfinns i "Vi ska inte bara bo".

### Förvaltningsavtal

Förvaltningsavtalet med HSB Södertörn fungerar fortsatt väl. I september 2015 utökades fastighetsskötartjänsten från 75 till 100 procent. Den ökade närvaron har utfallit mycket väl. Fastighetsskötarens, Michel Lind, yrkeskunskap och engagemang har avlastat styrelsen och frigjort tid för mer långsiktigt styrelsearbete.

### Verksamhetsmål 2015

I sitt långsiktiga arbete har styrelsen tidigare fastställt ett antal verksamhetsmål för 2014 och 2015. Verkställda mål 2015 har varit förvaltnings- och fastighetsmålet som bland annat omfattar den genomförda spolningen av samtliga stammar, miljömålet där systematiskt brandskyddsarbete med mera ingår samt bytet av stadgar.

Ekonomimål och kommunikationsmål verkställdes 2014. Den kommande utvecklingen framgår under rubriken "Kommande verksamhet".

### Övrig verksamhet

#### Fritidskommittén

Fritidskommittén har 2015 bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Leif Johannesson, Kjell Sand (t.o.m. augusti 2015) och Hans Nordström (fr.o.m. september 2015). Under året har 10 sammanträden hållits. *Reima Varjonen*

Mötes- och festlokalen Rottingrummet har varit flitigt använd och förhandsbokad vid 59 tillfällen.

Fritidskommitténs mycket uppskattade aktiviteter har under året bestått av en Eckerö-resa, en resa till Åbo, melodikryss, boule, grillkväll, pubafton, Persisk afton och adventskaffe med underhållning.

#### Trädgårdsgruppen

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

Gruppen har planterat blommor efter säsong i krukor vid entréerna och skött om föreningens blomsterrabatter. En midsommarstång och en julgran har ytterligare bidragit till allas trevnad.

#### Akvabladet

Föreningens medlemstidning Akvabladet har utkommit med fyra nummer. Hubert Mille har varit Akvabladets redaktör sedan tillkomsten 1993. Ett extra informationsblad har delats ut om kommande hissbyte.

## Gästlägenheten

Gästlägenheten kan hyras av föreningens medlemmar. Eva Johannesson och Kersti Öberg har svarat för uthyrningen under 2015. Prognos och budget baserades vid starten 2005 på 75 uthyrningar per år. Det gångna året blev ett bra år med 160 uthyrningar vid 57 tillfällen.

## Vävtugan

Föreningens vävtuga har sju vävstolar varav två tillhör föreningen. Ansvarig för vävtugan har varit Margot Mille.

## Kommande verksamhet

### Ekonomi och kommunikation

De verksamhetsmål rörande ekonomi och kommunikation som verkställdes 2014 har vidareutvecklats under 2015 och arbetet kommer att fortsätta 2016.

I ekonomimålet ingår ett fortsatt aktivt arbete för bästa möjliga lånevillkor. Föreningen har även under 2015 haft avtal med Svenska Bolån AB, som för prisvärda tjänster ger stora fördelar i form av kraftfulla upphandlingar. Målet att amortera 1 procent av lånestocken årligen kvarstår. Den låga räntenivån kan förväntas bidra till ett fortsatt starkt kassaflöde. Av bokslutet framgår att räntekostnaderna under 2015 sänktes med drygt 1,5 mkr i samband med om-sättning av fastighetslån.

Som en del av kommunikationsmålet etablerades 2014 [brfakvarellen.se](http://brfakvarellen.se), föreningens nya hemsida. Denna samlar bland annat ihop senaste nytt från styrelse och fritidskommitté, årsredovisningar, stadgar, regelverket "Vi ska inte bara bo", kontaktuppgifter samt föreningens medlemstidning Akvabladet som från 2016 endast kommer att finnas elektroniskt via hemsidan. Styrelsen avser att under 2016–2017 utveckla den it-baserade kommunikationen.

### Hissbyte

Styrelsen beslutade under 2015 att tidigarelägga hissbytet, från planerat byte 2017 till 2016. Investeringen kan genom att den tidigareläggs optimeras ekonomiskt då föreningen kan dra nytta av det kraftigt förstärkta kassaflödet.

Hissbytet är planerat att påbörjas i mars 2016. Förutom att säkerställa en god funktion i och med att de befintliga hissarna har uppnått sin tekniska livslängd är detta i hög grad också ett miljö- och energiprojekt. Föreningen kan frigöra sig från 14 stora och miljöfarliga hydrauloljetankar. De nya hissarnas elförbrukning blir bara cirka 25–30 procent av de befintliga hissarnas förbrukning. Det innebär en stor vinst för såväl miljön som för föreningens elkostnader.

### Övrigt

Under 2016 kommer en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) att utföras. Med början 2016 och de närmast kommande åren ska en översyn ske av föreningens tvättstugor i syfte att uppgradera utrustningen. Likaså ska en översyn göras av takbeläggning och eventuella åtgärdsbehov.



## Ekonomi

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

Årsavgifterna uppgick under 2015 i genomsnitt till 768 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Den för 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 procent. Styrelsen beslutade därmed att höja årsavgifterna med 1 procent fr.o.m. 2016-01-01 för boendet. Förråd och parkeringsplatser berörs inte.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 145 460 969 kronor. Föreningen har under 2015 i enlighet med styrelsens ekonomimål amorterat 1 400 000 kronor. Det skulle med dagens amorteringstakt motsvara en amorteringsperiod om 104 år.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr/m <sup>2</sup>	907	977	915	889	889
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 389	-313	587	1 951	1 513
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	768	761	761	742	742
Vatten, kr/m <sup>2</sup>	19	20	19	20	19
Elektricitet, kr/m <sup>2</sup>	93	88	46	51	58
Värme, kr/m <sup>2</sup>	55	63	68	65	61
Räntekostnad, kr/m <sup>2</sup>	180	245	270	291	301
Fastighetslån, kr/m <sup>2</sup>	7 359	7 430	7 430	7 475	7 523
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 345	6 142	5 765	4 786	3 821
Soliditet %	16,9%	16,9%	17,0%	14,4%	14,4%

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 ur yttre fond	6 713 448
Årets resultat	1 388 951
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 136 932
Summa till stämmans förfogande	7 739 331

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 739 331
-------------------------	-----------



**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	17 933 753	18 054 706
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 485 670	-7 985 423
Övriga externa kostnader	Not 3	-456 654	-319 213
Utfört underhåll		-1 136 932	-2 296 955
Fastighetsskatt		-410 351	-418 886
Avskrivningar		-2 266 335	-2 316 941
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-276 218	-297 567
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 032 160</b>	<b>-13 634 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 901 593</b>	<b>4 419 722</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	50 831	101 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 563 473	-4 834 430
Summa finansiella poster		-3 512 642	-4 733 039
<b>Årets resultat</b>		<b>1 388 951</b>	<b>-313 317</b>




**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	152 156 394	154 393 988
Mark		16 604 010	16 604 010
Maskiner och inventarier	Not 8	234 794	244 960
Installationer	Not 9	78 976	58 802
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 670 674	0
		<u>170 744 849</u>	<u>171 301 759</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>170 745 349</u>	<u>171 302 259</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 620	14 664
Avräkningskonto HSB Södertörn		3 446 132	3 140 145
Aktuell skattefordran		28 219	34 637
Övriga fordringar	Not 12	1 546	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 635	118 720
		<u>3 616 151</u>	<u>3 309 319</u>
Kassa och bank	Not 14	<u>6 343 131</u>	<u>6 293 298</u>
		6 343 131	6 293 298
Summa omsättningstillgångar		<u>9 959 283</u>	<u>9 602 617</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>180 704 631</u></b>	<b><u>180 904 876</u></b>



**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 568 180	17 568 180
Underhållsfond		6 345 441	6 142 396
		<u>23 913 621</u>	<u>23 710 576</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 713 448	7 229 810
Årets resultat		1 388 951	-313 317
		<u>8 102 399</u>	<u>6 916 493</u>
Summa eget kapital		<u>32 016 020</u>	<u>30 627 069</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	144 060 969	145 460 969
		<u>144 060 969</u>	<u>145 460 969</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		1 086 508	1 476 345
Fond för inre underhåll		188 124	208 244
Övriga skulder	Not 17	105 043	39 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 847 967	1 692 802
		<u>4 627 642</u>	<u>4 816 839</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>148 688 611</u>	<u>150 277 808</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>180 704 631</u></b>	<b><u>180 904 876</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
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>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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).

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 13-93 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 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 fastigheter 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 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 124 595 523 kr.

#### 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		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	14 205 949	14 068 536
	Årsavgifter elektricitet	887 244	849 183
	Hyror	2 763 410	2 767 799
	Övriga intäkter	134 252	407 993
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>17 990 855</b>	<b>18 093 512</b>
	Hysesbortfall	-57 102	-38 806
	<b>S:a nettoomsättning</b>	<b>17 933 753</b>	<b>18 054 706</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 621 183	1 641 716
	Reparationer	1 260 591	745 679
	El	1 832 779	1 742 675
	Uppvärmning	1 077 856	1 244 992
	Vatten	384 822	391 502
	Sophämtning	328 312	309 217
	Övriga driftskostnader skötsel	385 015	420 480
	Förvaltningsarvoden	880 512	900 729
	Snörenhållning	101 372	67 634
	Kabel-TV	159 672	157 332
	Bredband	17 220	15 595
	Fastighetsförsäkring	296 111	140 392
	Övriga driftskostnader	140 225	207 481
		<b>8 485 670</b>	<b>7 985 423</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	8 459	0
	Hyror och arrenden	0	7 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	186 026	134 475
	Extern revision	28 700	28 700
	Konsultkostnader	119 289	34 058
	Medlemsavgifter	114 180	114 180
		<b>456 654</b>	<b>319 213</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	88 800	89 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	75 036	85 876
	Revisorsarvode	3 330	3 383
	Löner och andra ersättningar	73 569	74 666
	Sociala avgifter	35 033	37 192
	Summa förtroendevalda	<b>275 768</b>	<b>290 117</b>
	<u>Anställda</u>		
	Löner och ersättningar	0	7 000
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	<b>450</b>	<b>7 450</b>
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>276 218</b>	<b>297 567</b>
	Föreningen har inte haft någon fast anställd personal 2015		
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	600	527
	Ränteintäkter skattekonto	397	64
	Övriga ränteintäkter, SBAB	49 834	100 800
		<b>50 831</b>	<b>101 391</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 563 473	4 833 848
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	582
		<b>3 563 473</b>	<b>4 834 430</b>

## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	169 539 568	168 371 518
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	1 168 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 539 568</b>	<b>169 539 568</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 145 581	-12 849 584
Årets avskrivningar	-2 237 594	-2 237 594
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-58 403
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 383 175	-15 145 581
<b>Bokfört värde</b>	<b>152 156 394</b>	<b>154 393 988</b>
Taxeringsvärden för fastigheterna 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
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>170 133 000</b>	<b>170 133 000</b>
<b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 180 827	1 142 584
Årets investeringar	0	38 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 180 827</b>	<b>1 180 827</b>
Ingående avskrivningar	-935 867	-871 221
Årets avskrivningar	-10 165	-64 646
Utgående avskrivningar	-946 033	-935 867
<b>Bokfört värde</b>	<b>234 794</b>	<b>244 960</b>
<b>Not 9 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	73 502	1 168 050
Årets investering, avgasare	38 750	73 502
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-1 168 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>112 252</b>	<b>73 502</b>
Ingående avskrivningar	-14 700	-58 403
Årets avskrivningar	-18 575	43 703
Utgående avskrivningar	-33 276	-14 700
<b>Bokfört värde</b>	<b>78 976</b>	<b>58 802</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar, hissar	<b>1 670 674</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andel HSB Södertörn	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 030	637
Övriga fordringar	516	516
	<b>1 546</b>	<b>1 153</b>

## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupen intäkt Q-park	23 967	18 509			
Förutbetald fastighetsförsäkring	59 236	49 447			
Förutbetald bevakning	1 350	0			
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 768	42 936			
Förutbetalda förvaltningsavtal	3 850	0			
Övriga förutbetalda kostnader	13 464	7 828			
	<b>125 635</b>	<b>118 720</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Swedbank	28 678	28 678			
SBAB	6 314 454	6 264 620			
	<b>6 343 131</b>	<b>6 293 298</b>			
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 568 180	0	6 142 396	7 229 810	-313 317
Vinstdisp enl. stämmobeslut			203 045	-516 362	313 317
Årets resultat					1 388 951
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>17 568 180</b>	<b>0</b>	<b>6 345 441</b>	<b>6 713 448</b>	<b>1 388 951</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19079929	1,09%	2019-06-12	21 730 600	0
SBAB	20207299	1,06%	2018-06-12	20 000 000	0
SBAB	20207337	2,19%	2017-04-18	16 875 000	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	2750730257	1,21%	2017-09-25	29 471 500	300 000
Swedbank	2850357951	2,99%	2016-04-27	11 753 869	400 000
Swedbank	2855546657	1,21%	2017-09-25	14 800 000	200 000
				<b>145 460 969</b>	<b>1 400 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					144 060 969
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					138 460 969
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				41 943	37 177
Övriga kortfristiga skulder				63 100	2 271
				<b>105 043</b>	<b>39 448</b>

## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	68 160	112 207
Upplupen fastighetsförvaltning	38 259	0
Upplupen el	203 027	65 473
Upplupen snöröjning	142 891	13 317
Upplupen städkostnad	0	85 446
Upplupen sophämtning	10 150	0
Beräknat arvode för revision	57 400	28 700
Förutbetalda hyror och avgifter	1 279 362	1 377 829
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	48 718	9 830
	<b>1 847 967</b>	<b>1 692 802</b>

Tullinge 2016- 04-13


  
Arne Mårtensson



  
Kjell Sand

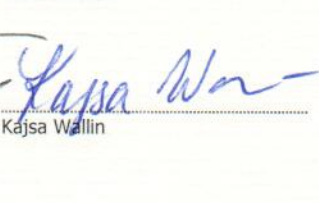

  
Pia Lundström


  
Larsgösta Almgren


  
Ulf Thyseius


  
Maria Ericson

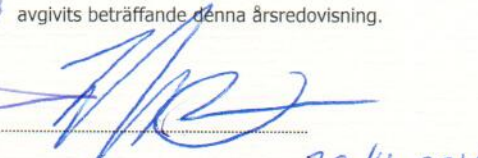

  
Roger Bergström


  
Kajsa Wallin

Vår revisionsberättelse har 2016- 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning.


  
Lars Engström

Av stämman vald revisor


  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor 20/4 2016

Johannes Aasa



## 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 2015.

#### *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 revisionsd 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 2015-12-31 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 2015.

#### *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 revisionsd i Sverige.

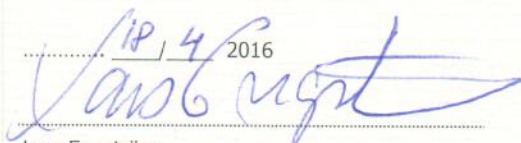
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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*

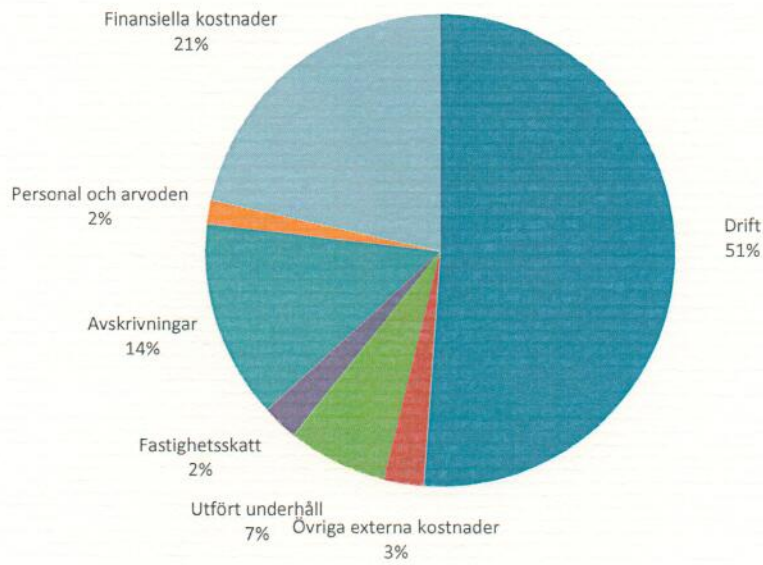
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

IP, 4 2016  


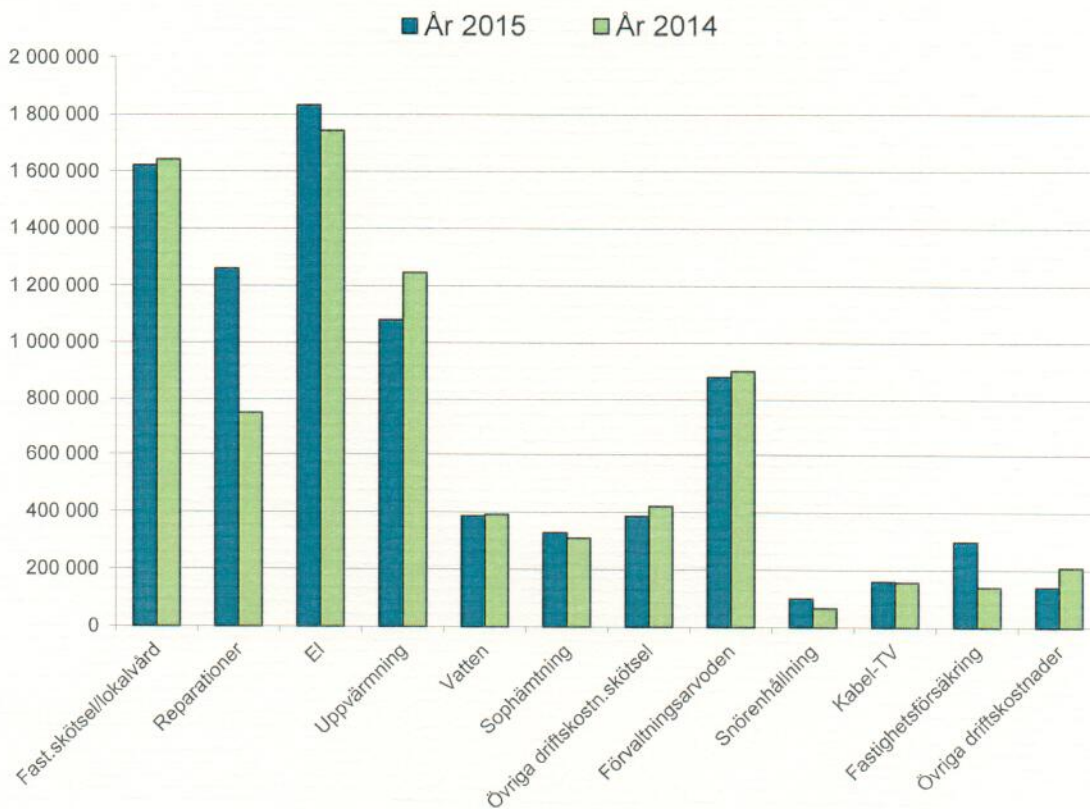
Lars Engström  
 Av föreningen vald revisor

  
 BoRevision AB  
 AV HSB Riksförbund förordnad revisor  
 Johannes Aasa  
 20/4 2016

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



---

**[www.brfakvarellen.se](http://www.brfakvarellen.se)**

---