



Foto: Hubert Mille

# ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

## Brf Akvarellen i Tullinge

<b>INNEHÅLL</b>	Sida
<b>Fastigheter</b>	1
Lägenheter och lokaler	
Förvaltning	
<b>Föreningsfrågor</b>	
Styrelse	2
Revisorer	
Valberedning	
Representanter i HSB Södertörns fullmäktige	
Väsentliga händelser under året	
Sammanträden	
Budget 2017	
<b>Studieverksamhet</b>	3
Miljö, energi, klimat och teknik	
- Förbrukning energi och vatten	
- Vår- och höststädning	
- Planteringar och markskötsel	
- Terrasser och uteplatser	
<b>Förvaltningsavtal</b>	4
Övrig verksamhet	
Fritidskommittén	
Trädgårdsgruppen	
Akvabladet	
Gästlägenheten	
Vävstugan	
<b>Förväntad framtida utveckling</b>	
Ekonomi	4 – 5
Kassaflödesanalys	9
Revisionsberättelse	15
Kostnadsfördelning	17

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

#### 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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Fastigheterna har under 2016 varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. Förening har ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka Kommun. Av 207 lägenheter har 13 överlåtits under 2016. Nedan specificeras innehavet.

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta kvm</i>
247	Lägenheter (bostadsrätt)	18 489
29	Lokaler (hyresrätt)	1 027
2	Skyddsrum för vardera 120 personer	

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

#### Förvaltning

För den tekniska och ekonomiska förvaltningen har HSB Södertörn svarat sedan den 1 januari 2014. Förvaltare har varit Sanel Hasic och fastighetsskötare Michel Lind. Sanel Hasic slutade på HSB 30 november 2016 och ersattes av Gunnar Jonsson.

Fastighetsstädningen har utförts av Tarjas AB.

#### Föreningsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 290, varav 208 röstberättigade. I antalet röstberättigade ingår Botkyrka kommun, som 1 röstberättigad medlem. HSB Södertörn ingår stadgeenligt, som 1 röstberättigad medlem.

Föreningen tillämpar HSB Normalstadgar 2011, version 4.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016. Vid stämman deltog 111 medlemmar. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 85, varav 5 var representerade via fullmakt.

Styrelse, revisorer och valberedning har från och med ordinarie föreningsstämma 2016 haft följande sammansättning:

#### **Styrelse**

Arne Mårtensson	Ordförande
Pia Lundström	Ekonomiansvarig/vice ordförande
Kjell Sand	Sekreterare
Larsgösta Almgren	Ledamot
Morgan Sandelius	Ledamot
Ulf Thyseius	Ledamot
Kajsa Wallin	utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017 är Arne Mårtensson, Larsgösta Almgren, Kjell Sand, Ulf Thyseius.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kristin Ritter och Roger Söderqvist.

#### **Representanter i HSB Södertörns fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arne Mårtensson och Pia Lundström med Larsgösta Almgren och Kjell Sand, som ersättare.

#### **Väsentliga händelser under året**

##### **Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande.

Vid ordinarie sammanträden har även förvaltaren deltagit. Den föreningsvalde revisorn har inbjudits vid något tillfälle.

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 fastighetsavsvare har inför varje styrelsemöte hållit avstämningsmöten med förvaltningen.

##### **Budget 2017**

Vid styrelsesammanträdet i november fastställdes budgeten för 2017. Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för såväl lägenheter som förråd och parkeringsplatser.

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

### Studieverksamhet

Studieorganisations har varit Morgan Sandelius. Pia Lundström, Ulf Thyselius och Morgan Sandelius har deltagit i ett flertal kurser anordnade 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

Styrelsen har under senare år haft ett mycket starkt miljö-och energifokus. Den första stora investeringen gjordes 2013 då all trapphusbelysning byttes ut mot LED-belysning. 2014 investerade föreningen i en ny undercentral som redan första året visade en mycket stor besparing.

Garagebelysningen ersattes med LED-belysning under 2015.

Vissa bostadsrättsinnehavare har klagat på låg temperatur i lägenheterna. Det har oftast berott på att ventilationsdonen har varit för öppna. Det har medfört att en hel del luft har värmts i onödan. Under 2016 genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Den finjustering som gjordes då har medfört att endast ett fåtal bostadsrättsinnehavare anmärkt på lägenhetstemperaturen under hösten 2016. Vid kontrollmätning har det då visat sig att vi ligger väl inom föreskrivna värden.

OVK-genomgången visade att ventilationsanläggningen i poolrummet nått sin tekniska livslängd och kommer att bytas till en ny i början av 2017.

Garageventilationen har moderniserats och är nu CO<sub>2</sub>-styrd, vilket ger en kraftig energibesparing. 2016 byttes samtliga 14 hissar till nya av fabrikat Schindler. Projektet som har gått över förväntan, såväl vad gäller kostnader som tidsplan kommer innebära ett miljömässigt lyft för föreningen samt en rejäl energibesparing.

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	1 138	819	723	20 251
2016	1 325	763	741	20 818

### Vår- och höststädning

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

### 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.

### **Förvaltningsavtal**

Förvaltningsavtalet mellan föreningen och HSB Södertörn fungerar väl vad avser ekonomihantering, fastighets- och markskötsel. Det ständiga bytet av förvaltare har dock varit en källa till missnöje. Under verksamhetsåret har styrelsen av detta skäl, fört diskussioner med ansvariga inom HSB Södertörn.

### **ÖVRIG VERKSAMHET**

#### **Fritidskommittén**

Fritidskommittén har 2016 bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Leif Johannesson, Reima Varjonen och Hans Nordström. Under året har 10 sammanträden hållits. Mötes- och festlokalen Rottingrummet har nyttjats flitigt.

Fritidskommitténs mycket uppskattade aktiviteter har under året bestått av Eckerö-resa, loppis, melodikryss, boule, grillkväll, pubafton, Persisk afton och vattengympa.

#### **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. En ny grill har iordningställts av Ulf Hörnfeldt vid A-husets gavel.

#### **Akvabladet**

Under året har föreningens tidning Akvabladet kommit ut med fyra nummer som bilaga till föreningens hemsida (nätupplaga). Juninumret kom även i tryckt form och delades ut till de boende.

#### **Gästlägenheten**

Föreningens gästlägenhet kan hyras av föreningens medlemmar. I lägenheten, som är 33 kvm, finns duschrum, handikappanpassad toalett, ett välutrustat pentry, två sängar, bäddsoffa m.m. Under 2016 registrerades 98 uthyrningar vid 60 tillfällen. Föreningens fastighetsskötare Michel Lind ansvarar för uthyrningen.

#### **Vävstugan**

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

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Mot bakgrund av de senaste verksamhetsårens höga investeringstakt förväntas inriktningen framgent präglas av mer sedvanligt underhåll som till exempel målning av trapphus och garage översyn av tvättstugeutrustningen samt, på längre sikt, byte av takbeläggning med solcells-installation. Under 2017 kommer också installationerna i kulverten mellan husen att renoveras.

#### **Ekonomi**

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 tecknat

fortsatt avtal med Svenska Bolån AB. För prisvärda tjänster uppnås därigenom fördelar i och med de kraftfulla upphandlingar som Svenska Bolån gör för sina kunder.

Målet är att amortera 2,5 mkr under kommande år. Den låga räntenivån bidrar till en fortsatt god ekonomi.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 144 960 969 kronor.

#### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr/m <sup>2</sup>	897	907	977	915	889
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	1 389	-313	587	1 951
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	776	768	761	761	742
Vatten, kr/m <sup>2</sup>	21	19	20	19	20
Elektricitet, kr/m <sup>2</sup>	97	93	88	46	51
Värme, kr/m <sup>2</sup>	64	55	63	68	65
Räntekostnad, kr/m <sup>2</sup>	115	180	245	270	291
Fastighetslån, kr/m <sup>2</sup>	7 428	7 359	7 430	7 430	7 475
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 709	6 345	6 142	5 765	4 786
Soliditet %	17,7%	16,9%	16,9%	17,0%	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.

#### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 568 180	0	6 345 441	6 713 448	1 388 951
Vinstdisp enl. stämmobeslut			363 068	1 025 883	-1 388 951
Årets resultat					-138 305
Belopp vid årets slut	17 568 180	0	6 708 509	7 739 331	-138 305

#### Resultatdisposition

##### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 739 331
Årets resultat	-138 305
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 000 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 824 537
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>7 425 563</b>

##### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

7 425 563

**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	17 521 559	17 933 753
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 676 340	-8 485 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-407 118	-456 654
Utfört underhåll		-1 824 537	-1 136 932
Fastighetskatt		-450 056	-410 351
Avskrivningar		-3 781 161	-2 266 335
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-298 175	-276 218
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 437 387</b>	<b>-13 032 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 084 172</b>	<b>4 901 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 899	50 831
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 250 375	-3 563 473
Summa finansiella poster		-2 222 476	-3 512 642
<b>Årets resultat</b>		<b>-138 305</b>	<b>1 388 951</b>



**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	159 625 815	152 156 394
Mark		16 604 010	16 604 010
Maskiner och inventarier	Not 8	170 148	234 794
Installationer	Not 9	60 401	78 976
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	1 670 674
		<u>176 460 374</u>	<u>170 744 849</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>176 460 874</u>	<u>170 745 349</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 201	14 620
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 470 044	3 446 132
Aktuell skattefordran		0	28 219
Övriga fordringar	Not 12	1 409	1 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 918	125 635
		<u>2 630 573</u>	<u>3 616 151</u>
Kassa och bank	Not 14	<u>1 370 126</u>	<u>6 343 131</u>
		1 370 126	6 343 131
Summa omsättningstillgångar		<u>4 000 698</u>	<u>9 959 283</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>180 461 572</u></b>	<b><u>180 704 631</u></b>

**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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		6 708 509	6 345 441
		<u>24 276 689</u>	<u>23 913 621</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 739 331	6 713 448
Årets resultat		-138 305	1 388 951
		<u>7 601 026</u>	<u>8 102 399</u>
Summa eget kapital		<u>31 877 715</u>	<u>32 016 020</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>143 360 969</u>	<u>144 060 969</u>
		143 360 969	144 060 969
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	1 400 000
Leverantörsskulder		1 255 593	1 086 508
Aktuell skatteskuld		11 486	0
Fond för inre underhåll		180 094	188 124
Övriga skulder	Not 17	201 952	105 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 973 763</u>	<u>1 847 967</u>
		5 222 888	4 627 642
Summa avsättningar och skulder		<u>148 583 857</u>	<u>148 688 611</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>180 461 572</u></b>	<b><u>180 704 631</u></b>

**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-138 305	1 388 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	3 781 161	2 266 335
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<b>3 642 856</b>	<b>3 655 286</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 491	-845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	595 245	-189 196
<b>S:a kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>4 247 593</b>	<b>3 465 245</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader	-9 496 686	0
Investeringar i installationer	0	-38 750
Pågående nyanläggningar och förskott	0	-1 670 674
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-9 496 686</b>	<b>-1 709 424</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Amortering av lån	-700 000	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-700 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 789 263</b>	<b>9 433 443</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 949 093</b>	<b>355 821</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 840 170</b>	<b>9 789 263</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 BFAR 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 12-92 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

#### Inventarier

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

#### Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10-20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

#### 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 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**

<b>Noter</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	14 351 748	14 205 949
	Årsavgifter elektricitet	865 324	887 244
	Hyror	2 201 964	2 763 410
	Övriga intäkter	161 428	134 252
	Bruttoomsättning	<b>17 580 464</b>	<b>17 990 855</b>
	Hysesbortfall	-58 905	-57 102
	<b>S:a nettoomsättning</b>	<b>17 521 559</b>	<b>17 933 753</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 632 426	1 621 183
	Reparationer	1 284 252	1 260 591
	El	1 901 362	1 832 779
	Uppvärmning	1 248 232	1 077 856
	Vatten	415 070	384 822
	Sophämtning	330 554	328 312
	Övriga driftskostnader skötsel	351 410	385 015
	Förvaltningsarvoden	894 785	880 512
	Snörenhållning	110 187	101 372
	Kabel-TV	78 692	159 672
	Bredband	20 855	17 220
	Fastighetsförsäkring	271 457	296 111
	Övriga driftskostnader	137 059	140 225
		<b>8 676 340</b>	<b>8 485 670</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Bevakningskostnader	5 400	8 459
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	186 805	186 026
	Extern revision	20 000	28 700
	Konsultkostnader	73 323	119 289
	Medlemsavgifter	121 590	114 180
		<b>407 118</b>	<b>456 654</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	90 446	88 800
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	62 965	75 036
	Revisorsarvode	4 450	3 330
	Löner och andra ersättningar	92 817	73 569
	Sociala avgifter	47 047	35 033
	Summa förtroendevalda	<b>297 725</b>	<b>275 768</b>
	<b>Anställda</b>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	<b>450</b>	<b>450</b>
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>298 175</b>	<b>276 218</b>
	Föreningen har inte haft någon fast anställd personal 2016		
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	526	600
	Ränteintäkter skattekonto	379	397
	Övriga ränteintäkter, SBAB	26 994	49 834
		<b>27 899</b>	<b>50 831</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 250 375	3 563 473
		<b>2 250 375</b>	<b>3 563 473</b>

## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	169 539 569	169 539 569
Årets investeringar, nya hissar	9 374 064	0
Årets investering ombyggnad restaurang mm	122 622	0
Årets avyttringar/utrangeringar, hiss	-1 181 450	0
Omklassificering från pågående nyanläggning, hissar	1 670 674	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 525 479</b>	<b>169 539 569</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 383 175	-15 145 581
Årets avskrivningar	-2 516 489	-2 237 594
Restavskrivning hiss	-1 181 450	0
Årets utrangeringar, hiss	1 181 450	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 899 664	-17 383 175
<b>Bokfört värde</b>	<b>159 625 815</b>	<b>152 156 394</b>
Taxeringsvärden för Akvarellen 11 och 12 i Tullinge:		
Byggnad - bostäder	133 000 000	121 000 000
Byggnad - lokaler	12 000 000	8 800 000
	145 000 000	129 800 000
Mark - bostäder	43 200 000	38 800 000
Mark - lokaler	1 686 000	1 533 000
	44 886 000	40 333 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>189 886 000</b>	<b>170 133 000</b>
<b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 180 827	1 180 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 180 827</b>	<b>1 180 827</b>
Ingående avskrivningar	-946 033	-935 867
Årets avskrivningar	-64 646	-10 165
Utgående avskrivningar	-1 010 679	-946 033
<b>Bokfört värde</b>	<b>170 148</b>	<b>234 794</b>
<b>Not 9 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	112 252	73 502
Årets investeringar	0	38 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>112 252</b>	<b>112 252</b>
Ingående avskrivningar	-33 276	-14 700
Årets avskrivningar	-18 575	-18 575
Utgående avskrivningar	-51 851	-33 276
<b>Bokfört värde</b>	<b>60 401</b>	<b>78 976</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående pågående nyanläggningar	1 670 674	1 670 674
Omklassificering till byggnad, renovering garage	-1 670 674	0
	<b>0</b>	<b>1 670 674</b>

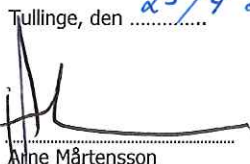
## HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel HSB Södertörn	500	500			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	1 409	1 030			
Övriga fordringar	0	516			
	<b>1 409</b>	<b>1 546</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupen intäkt Q-park	25 614	23 967			
Förutbetalt bevakning	3 082	1 350			
Förutbetald fastighetsförsäkring	42 454	59 236			
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 255	23 768			
Förutbetalda förvaltningsavtal	4 015	3 850			
Övriga förutbetalda kostnader	12 498	13 464			
	<b>111 918</b>	<b>125 635</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Swedbank	28 678	28 678			
SBAB	1 341 448	6 314 454			
	<b>1 370 126</b>	<b>6 343 131</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	6 345 441	6 713 448	1 388 951
Vinstdisp enl. stämmobeslut			363 068	1 025 883	-1 388 951
Årets resultat					-138 305
Belopp vid årets slut	<b>17 568 180</b>	<b>0</b>	<b>6 708 509</b>	<b>7 739 331</b>	<b>-138 305</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	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	16 375 000	500 000
SBAB	20207353	0,93%	2018-04-16	15 830 000	0
SBAB	27157807	1,13%	2018-04-16	5 900 000	200 000
Stadshypotek	968298	1,05%	2016-03-01	10 000 000	0
Swedbank	2750730257	1,21%	2017-09-25	29 171 500	300 000
Swedbank	2850357951	1,00%	2019-04-25	11 353 869	400 000
Swedbank	2855546657	1,21%	2017-09-25	14 600 000	200 000
				<b>144 960 969</b>	<b>1 600 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					143 360 969
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					136 960 969
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				165 949 000	165 949 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				<b>165 949 000</b>	<b>165 949 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

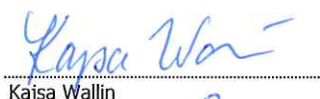
**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	61 968	41 943
Övriga kortfristiga skulder	139 984	63 100
	<b>201 952</b>	<b>105 043</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	21 386	68 160
Upplupen el	215 352	203 027
Upplupen värme	155 656	0
Upplupen sophämtning	8 428	10 150
Beräknat arvode för revision	20 000	57 400
Förutbetalda hyror och avgifter	1 408 066	1 279 362
Upplupen snöröjning	0	142 891
Upplupen fastighetsförvaltning	0	38 259
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	144 875	48 718
	<b>1 973 763</b>	<b>1 847 967</b>

Tullinge, den 25/4 2017



Arne Mårtensson



Kajsa Wallin



Kjell Sand



Lars Gösta Almgren



Morgan Sandelius



Pia Lundström



Ulf Thyselius

Vår revisionsberättelse har 2017-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Lars Engström

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa 27/4 2017



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Akvarellen i Tullinge för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2017



Johannes Aasa

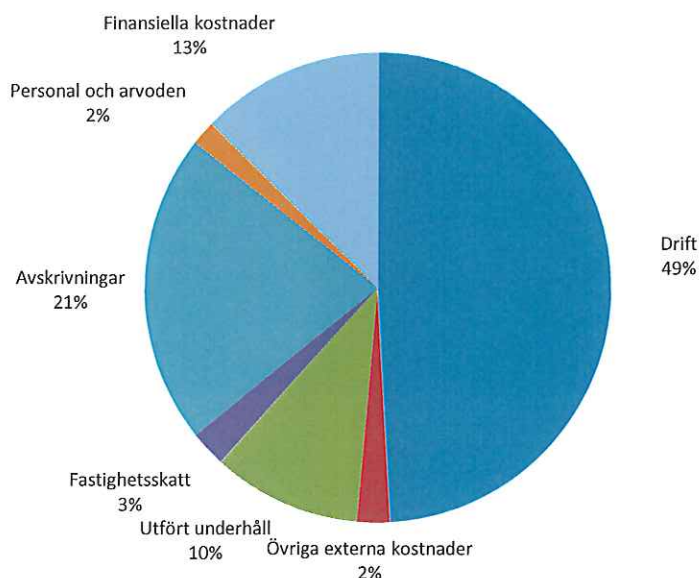
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



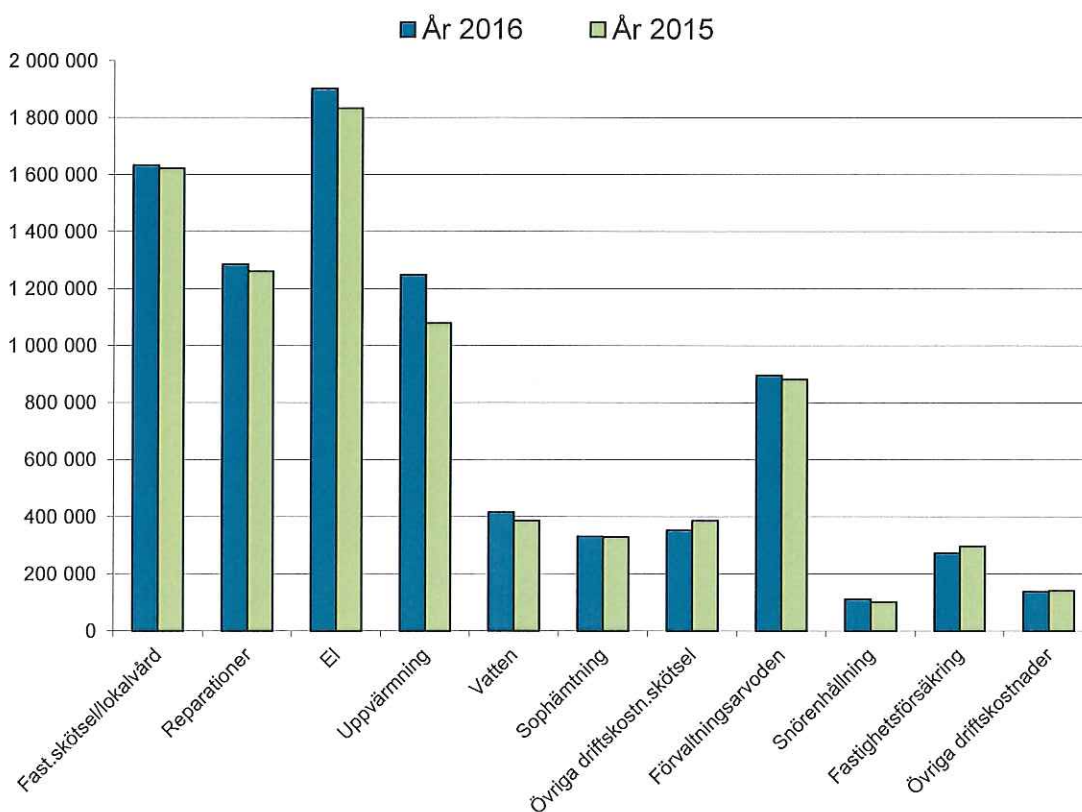
Lars Engström

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader







---

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

---