



Brf Akvarellen Årsredovisning 2017



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2017 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 och har utförts under 2017.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 247 medlemslägenheter varav 40 ägs av Botkyrka Kommun. Av 207 lägenheter har 21 överlåtits under 2017. Nedan specificeras innehavet.

| <i>Antal</i> | <i>Benämning</i> | <i>Total yta kvm</i> |
|--------------|------------------------------------|----------------------|
| 247 | Lägenheter (bostadsrätt) | 18 489 |
| 29 | Lokaler (hyresrätt) | 1 045 |
| 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 Cecilia Jolevi och fastighetskötare Michel Lind.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|
| HSB | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Jain's Trädgård | Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll |
| EON | Elavtal |
| Södertörns Fjärrvärme | Fjärrvärme |
| Botkyrka Kommun | Vatten |
| SRV | Sophantering |
| Bredbandsbolaget | Bredband, TV, IP telefoni |
| Comhem | TV basutbud |
| Trygg Hansa | Fastighetsförsäkring |
| Tarjas Städ AB | Fastighetsstädning |

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 292, 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 31 maj 2017. 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 2017 haft följande sammansättning:

Styrelse

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Ulf Thyselius | Ordförande |
| Pia Lundström | Ekonomiansvarig/vice ordförande |
| Eva Elgie | Sekreterare |
| Larsgösta Almgren | Ledamot |
| Morgan Sandelius | Ledamot |
| Caroline Berzins | Ledamot |
| Roland Jonsson | utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Larsgösta Almgren, Ulf Thyselius, Caroline Berzins.

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 Arne Mårtensson (ordförande) samt Daniel Hortlund och Anna Thurberg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Ulf Thyselius och Pia Lundström med Larsgösta Almgren och Morgan Sandelius, som ersättare.

Väsentliga händelser under året

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande.

Vid ordinarie sammanträden har även förvaltaren deltagit. Den föreningsvalde revisorn har inbjudits/konsulterats vid några 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 varje styrelsemöte hållit avstämningsmöten med förvaltningen.

Budget 2018

De fasta elkostnaderna har ökat i flera steg och styrelsen beslutade att från den 1 november höja utdebiteringen av den individuella förbrukningen från 1,16 öre/kWh till 1,26 öre/kWh.

Vid styrelsesammanträdet i november fastställdes budgeten för 2018. 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

Studieorganisatör har varit Morgan Sandelius. Morgan Sandelius har deltagit i kursverksamhet anordnad av HSB Södertörn.

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

Garageventilationen har moderniserats och är nu CO₂-styrd, vilket ger en kraftig energibesparing. 2016 byttes samtliga 14 hissar till nya av fabrikat Schindler. Projektet gav ett miljömässigt lyft för föreningen samt en rejäl energibesparing.

OVK-genomgången 2016 (**O**bligatorisk **V**entilations **K**ontroll) visade att ventilationsanläggningen i poolrummet hade nått sin tekniska livslängd. Ventilationsanläggningen blev utbytt under 2017. I samband med denna åtgärd upptäcktes en del felaktiga installationer som troligen härrör sig från nybyggnationen. Dessa problem åtgärdades och ventilationen i hela Fritidsanläggningen balanserades. Detta resulterade i bättre inomhusklimat och lägre energikostnad. En svårdefinierad läcka på varmvattencirkulationen i kulverten till hus A har hållits under uppsikt under några år. Då resten av kulverten bedöms vara i gott skick lades en ny varmvattencirkulation parallellt med kulverten vilket reducerade kostnaden rejält mot den tidigare planerade uppgrävningen av kulverten.

Besparingen i kulvertarbetet gav utrymme för att genomföra motionen från årsstämman 2017 om en tryggare inpassering till Elgentorpsvägen 17. Komplettering med gräs och buskar kommer att färdigställas våren 2018 eftersom det blev för osäkert att göra detta under senhösten. I samband med kulvertarbetet togs det ruttna trädäcket framför poolhuset bort. På den ytan lades asfalt i samband med asfalteringen vid Elgentorpsvägen 17, vilket kan ses som temporär lösning. Hur ytan skall disponeras permanent fastställs under våren 2018.

| År | Fjärrvärme MWh | Fastighets-el MWh | Boende-el MWh | Vatten Kbm |
|------|-------------------|----------------------|------------------|---------------|
| 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 |
| 2017 | 1 183 | 682 | 754 | 21 024 |

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 och fastighetsskötsel. 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. Ett nytt förvaltningsavtal har tecknats för 2018.

ÖVRIG VERKSAMHET

Fritidskommittén

Fritidskommittén har 2017 bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Leif Johannesson, Roland Lundström, Hans Nordström och Jan Öberg. Under året har 9 sammanträden hållits. Mötes- och festlokalen Rottingrummet har nyttjats flitigt.

Fritidskommitténs mycket uppskattade aktiviteter har under året innehållit Eckerö-resa, melodikryss, boule, grillkväll, pubafton, Persisk afton, modevisning och vattengympa. Även en kör har startats. Kören träffas var 14:e dag Rottingrummet. Körledare är Maiyanne Nielsen, röstpedagog.

Ett multigym har införskaffats till styrketräningslokalen. Under hösten hölls demonstration vid två tillfällen.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Berit Sand, Kjell Sand och Ulf Hörnfeldt.

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

Akvabladet

Under året har föreningens tidning Akvabladet kommit ut med fyra nummer som bilaga till föreningens hemsida (nätupplaga) samt två nummer även i pappersupplaga.

2

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 2017 registrerades 141 uthyrningar.

Föreningens fastighetskötare 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 översyn av tvättstugeutrustningen samt, på längre sikt, byte av takbeläggning med solcellsinstallation.

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.

Föreningen har nu uppnått målet 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 143 010 969 kronor. Under året har föreningen amorterat 1 950 000 kronor.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 552 | -138 | 1 389 | -313 | 587 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 776 | 776 | 768 | 761 | 761 |
| Vatten, kr/m ² | 22 | 21 | 19 | 20 | 19 |
| Elektricitet, kr/m ² | 91 | 97 | 93 | 88 | 46 |
| Värme, kr/m ² | 59 | 64 | 55 | 63 | 68 |
| Räntekostnad, kr/m ² | 83 | 115 | 180 | 245 | 270 |
| Fastighetslån, kr/m ² | 7 321 | 7 428 | 7 359 | 7 430 | 7 430 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr | 6 884 | 6 709 | 6 345 | 6 142 | 5 765 |
| Soliditet % | 18,5% | 17,7% | 16,9% | 16,9% | 17,0% |

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 i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 17 568 180 | 0 | 6 708 509 | 7 739 331 | -138 305 | 31 877 715 |
| Resultatdisposition: | | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 2 000 000 | -2 000 000 | | |
| lansspråktagande av yttre fond | | | -1 824 537 | 1 824 537 | | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -138 305 | 138 305 | |
| Årets resultat | | | | | 1 552 433 | |
| Belopp vid årets slut | 17 568 180 | 0 | 6 883 972 | 7 425 563 | 1 552 433 | 33 430 148 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 7 425 563 |
| Årets resultat | 1 552 433 |
| Summa till stämmans förfogande | 8 977 996 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | -1 500 000 |
| Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 1 809 037 |
| Balanseras i ny räkning | 9 287 033 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Resultaträkning | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 17 575 397 | 17 521 559 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -8 902 868 | -8 676 340 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -420 963 | -407 118 |
| Utfört underhåll | | -1 809 037 | -1 824 537 |
| Fastighetsskatt | | -461 665 | -450 056 |
| Avskrivningar | | -2 486 304 | -3 781 161 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -322 223 | -298 175 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 403 059 | -15 437 387 |
| Rörelseresultat | | 3 172 338 | 2 084 172 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 6 563 | 27 899 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -1 626 468 | -2 250 375 |
| Summa finansiella poster | | -1 619 905 | -2 222 476 |
| Årets resultat | | 1 552 433 | -138 305 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 8 | 157 216 442 | 159 625 815 |
| Mark | | 16 604 010 | 16 604 010 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 111 794 | 170 148 |
| Installationer | Not 10 | 41 825 | 60 401 |
| | | <u>173 974 071</u> | <u>176 460 374</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristigt värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>173 974 571</u> | <u>176 460 874</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 47 389 | 47 201 |
| Avräkningskonto HSB Södertörn | | 2 112 342 | 2 470 044 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 29 794 | 1 409 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 691 435 | 111 918 |
| | | <u>2 880 960</u> | <u>2 630 573</u> |
| Kassa och bank | Not 14 | <u>3 376 324</u> | <u>1 370 126</u> |
| | | 3 376 324 | 1 370 126 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 257 284</u> | <u>4 000 698</u> |
| Summa tillgångar | | <u>180 231 855</u> | <u>180 461 572</u> |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Balansräkning | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 17 568 180 | 17 568 180 |
| Underhållsfond | | 6 883 972 | 6 708 509 |
| | | <u>24 452 152</u> | <u>24 276 689</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 425 563 | 7 739 331 |
| Årets resultat | | 1 552 433 | -138 305 |
| | | <u>8 977 996</u> | <u>7 601 026</u> |
| Summa eget kapital | | <u>33 430 148</u> | <u>31 877 715</u> |
| Avsättningar och skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 99 180 969 | 143 360 969 |
| | | <u>99 180 969</u> | <u>143 360 969</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 43 830 000 | 1 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 773 633 | 1 255 593 |
| Aktuell skatteskuld | | 23 095 | 11 486 |
| Fond för inre underhåll | | 164 607 | 180 094 |
| Övriga skulder | Not 16 | 88 887 | 201 952 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 740 515 | 1 973 763 |
| | | <u>47 620 738</u> | <u>5 222 888</u> |
| Summa avsättningar och skulder | | <u>146 801 707</u> | <u>148 583 857</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>180 231 855</u> | <u>180 461 572</u> |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Kassaflödesanalys | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 552 433 | -138 305 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 0 | 0 |
| Avskrivningar | 2 486 304 | 3 781 161 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 4 038 736 | 3 642 856 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -608 090 | 9 491 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 167 850 | 595 245 |
| S:a kassaflöde från löpande verksamhet | 3 598 496 | 4 247 593 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i byggnader | 0 | -9 496 686 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -9 496 686 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Amortering av lån | -1 950 000 | -700 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 950 000 | -700 000 |
| Likvida medel vid årets början | 3 840 170 | 9 789 263 |
| Årets kassaflöde | 1 648 496 | -5 949 093 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 488 666 | 3 840 170 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

Not 1

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 11-91 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 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 | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 14 351 748 | 14 351 748 |
| | Årsavgifter elektricitet | 883 379 | 865 324 |
| | Hyror | 2 228 115 | 2 201 964 |
| | Övriga intäkter | 174 591 | 161 428 |
| | Bruttoomsättning | 17 637 833 | 17 580 464 |
| | Hyresbortfall | -62 436 | -58 905 |
| | S:a nettoomsättning | 17 575 397 | 17 521 559 |
| Not 3 | Drift | | |
| | Fastighetskötsel och lokalvård | 1 695 178 | 1 632 426 |
| | Reparationer | 1 041 599 | 1 284 252 |
| | El | 1 774 678 | 1 901 362 |
| | Uppvärmning | 1 149 970 | 1 248 232 |
| | Vatten | 428 129 | 415 070 |
| | Sophämtning | 342 365 | 330 554 |
| | Övriga driftskostnader skötsel | 238 830 | 351 410 |
| | Förvaltningsarvoden | 1 147 405 | 894 785 |
| | Snörenhållning | 112 624 | 110 187 |
| | Kabel-TV | 78 871 | 78 692 |
| | Bredband | 460 643 | 20 855 |
| | Fastighetsförsäkring | 242 452 | 271 457 |
| | Övriga driftskostnader | 190 124 | 137 059 |
| | | 8 902 868 | 8 676 340 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Bevakningskostnader | 5 672 | 5 400 |
| | Hyra av gymutrustning | 8 141 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 191 041 | 186 805 |
| | Extern revision | 17 075 | 20 000 |
| | Konsultkostnader | 77 444 | 73 323 |
| | Medlemsavgifter | 121 590 | 121 590 |
| | | 420 963 | 407 118 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | <u>Förtroendevalda</u> | | |
| | Styrelsearvode, fast ersättning | 88 600 | 90 446 |
| | Styrelsearvode, sammanträdesersättning | 54 302 | 62 965 |
| | Revisorsarvode | 4 430 | 4 450 |
| | Löner och andra ersättningar | 126 259 | 92 817 |
| | Sociala avgifter | 48 632 | 47 047 |
| | Summa förtroendevalda | 322 223 | 297 725 |
| | <u>Anställda</u> | | |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 0 | 450 |
| | Summa anställda | 0 | 450 |
| | Summa personalkostnader | 322 223 | 298 175 |
| | Föreningen har inte haft någon fast anställd personal 2017 | | |
| Not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn | 363 | 526 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 1 | 379 |
| | Övriga ränteintäkter, SBAB | 6 199 | 26 994 |
| | | 6 563 | 27 899 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 1 626 418 | 2 250 375 |
| | Räntekostnader kortfristiga skulder | 50 | 0 |
| | | 1 626 468 | 2 250 375 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärde | 178 583 682 | 169 539 569 |
| Årets investeringar, nya hissar | 0 | 9 374 064 |
| Årets investering ombyggnad restaurang mm | 0 | 122 622 |
| Årets avyttringar/utrangeringar, hiss | 0 | -2 123 247 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning, hissar | 0 | 1 670 674 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 178 583 682 | 178 583 682 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -18 957 867 | -17 383 175 |
| Årets avskrivningar | -2 409 374 | -2 516 489 |
| Restavskrivning hiss | 0 | -1 181 450 |
| Återföring gamla hissar | 0 | 2 123 247 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -21 367 241 | -18 957 867 |
| Bokfört värde | 157 216 442 | 159 625 815 |
| Taxeringsvärden för Akvarellen 11 och 12 i Tullinge: | | |
| Byggnad - bostäder | 133 000 000 | 133 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 12 000 000 | 12 000 000 |
| | 145 000 000 | 145 000 000 |
| Mark - bostäder | 43 200 000 | 43 200 000 |
| Mark - lokaler | 1 686 000 | 1 686 000 |
| | 44 886 000 | 44 886 000 |
| Taxvärde totalt | 189 886 000 | 189 886 000 |
| Not 9 Maskiner och inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 180 827 | 1 180 827 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 180 827 | 1 180 827 |
| Ingående avskrivningar | -1 010 679 | -946 033 |
| Årets avskrivningar | -58 355 | -64 646 |
| Utgående avskrivningar | -1 069 033 | -1 010 679 |
| Bokfört värde | 111 794 | 170 148 |
| Not 10 Installationer | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 112 252 | 112 252 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 252 | 112 252 |
| Ingående avskrivningar | -51 851 | -33 276 |
| Årets avskrivningar | -18 575 | -18 575 |
| Utgående avskrivningar | -70 427 | -51 851 |
| Bokfört värde | 41 825 | 60 401 |
| Not 11 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Andel HSB Södertörn | 500 | 500 |
| Not 12 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 29 794 | 1 409 |
| | 29 794 | 1 409 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | | |
|--|------------------|-------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Upplupen intäkt Q-park | 23 132 | 25 614 | | | |
| Förutbetald sophämtning | 14 263 | 0 | | | |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 40 009 | 42 454 | | | |
| Förutbetald bevakning | 1 738 | 3 082 | | | |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 157 009 | 24 255 | | | |
| Förutbetalda förvaltningsavtal | 440 313 | 4 015 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader | 14 971 | 12 498 | | | |
| | 691 435 | 111 918 | | | |
| Not 14 Kassa och bank | | | | | |
| Swedbank | 28 678 | 28 678 | | | |
| SBAB | 3 347 646 | 1 341 448 | | | |
| | 3 376 324 | 1 370 126 | | | |
| Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | Nästa års amortering | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | |
| SBAB | 19079929 | 1,09% | 2019-06-12 | 21 730 600 | 0 |
| SBAB | 20207299 | 1,06% | 2018-06-12 | 20 000 000 | 0 |
| SBAB | 20207337 | 1,05% | 2020-03-18 | 15 725 000 | 700 000 |
| SBAB | 20207353 | 0,93% | 2018-04-16 | 15 830 000 | 0 |
| SBAB | 27157807 | 1,13% | 2018-04-16 | 5 700 000 | 200 000 |
| Stadshypotek | 968298 | 1,00% | 2020-06-01 | 9 950 000 | 100 000 |
| Swedbank | 2750730257 | 1,27% | 2021-05-25 | 28 721 500 | 900 000 |
| Swedbank | 2850357951 | 1,00% | 2019-04-25 | 10 953 869 | 400 000 |
| Swedbank | 2855546657 | 1,05% | 2020-05-25 | 14 400 000 | 200 000 |
| | | | | 143 010 969 | 2 500 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 99 180 969 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 130 510 969 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev | | | | 165 949 000 | 165 949 000 |
| Obelånade pantbrev | | | | 0 | 0 |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | 165 949 000 | 165 949 000 |
| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 15 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 8 180 | 0 |
| Mervärdesskatt | | | | 64 316 | 61 968 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 1 391 | 139 984 |
| | | | | 88 887 | 201 952 |

HSB Brf Akvarellen i Tullinge

| Noter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 20 530 | 21 386 |
| Upplupen el | 211 435 | 215 352 |
| Upplupen värme | 153 538 | 155 656 |
| Upplupen snöskötsel | 42 062 | 0 |
| Upplupen sophämtning | 11 007 | 8 428 |
| Beräknat arvode för revision | 18 700 | 20 000 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 209 233 | 1 408 066 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 74 010 | 144 875 |
| | 1 740 515 | 1 973 763 |

Tullinge, den 30/4. 2018


Caroline Berzins


Eva Elgie



Larsgösta Almgren

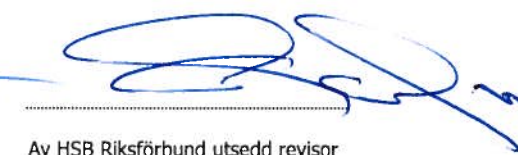

Morgan Sandelius


Pia Lundström


Ulf Thysellius

Vår revisionsberättelse har 2018- 05 - 09 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Lars Engström
Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Niclas Wärenfeldt

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 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 9/5-2018



Clas Wärenfeldt

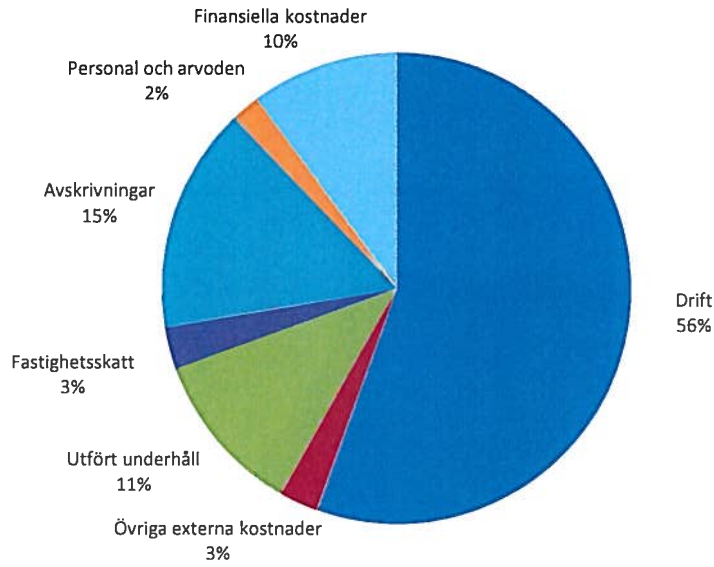
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



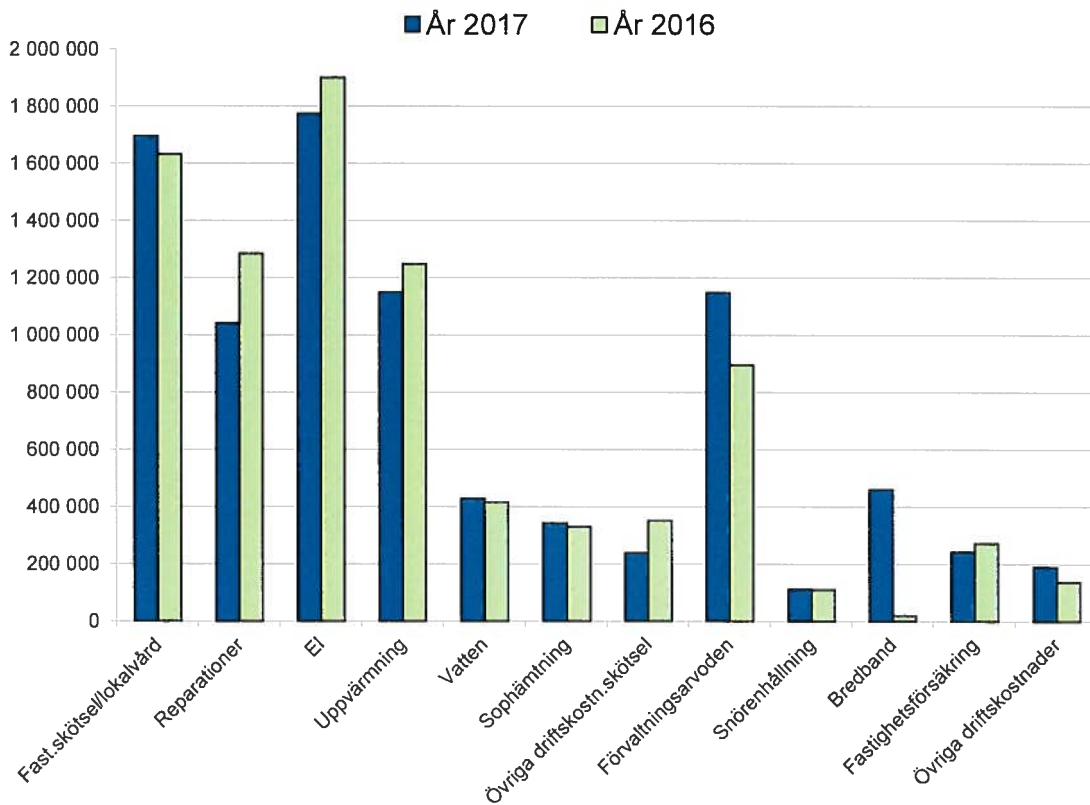
Lars Engström

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



www.brfakvarellen.se