



# Brf Akvarellen Årsredovisning 2019



Foto H Mille



Årsredovisning för  
**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**  
716418-7168  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Noter till balansräkning	19
Underskrifter	20

*2019*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge, 716418-7168, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ulf Thyselius	Ordförande	2020
Pia Lundström	Ekonomiansvarig/vice ordförande	2020
Anethe Carlsson	Sekreterare	2021
Roland Lundström	Ledamot	2020
Morgan Sandelius	Ledamot	2021
Henrik Nilsson	Ledamot	2021
Leif Emmoth	Ledamot utsedd av HSB Södertörn	2020

##### Ordinarie revisorer

Lars Engström	Föreningsvald revisor
BoRevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund

##### Revisorssuppleanter

Lars Sjöberg	Revisorssuppleant
--------------	-------------------

##### Valberedning

Berit Sand	Sammanställande
Erik-Olov Cloth	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Ulf Thyselius, Pia Lundström och Roland Lundström

##### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Roland Lundström, Pia Lundström, Morgan Sandelius och Ulf Thyselius, två i förening.

ms

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Akvarellen 11 och Akvarellen 12 i Botkyrka kommun med därpå uppförda byggnader med 247 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987/1988. Fastigheternas adresser är Elgentorpsvägen 10-22 och 15-27.

Föreningen upplåter 247 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler, 188 garageplatser, 22 parkeringsplatser och 6 motorcykelplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
92	95	36	22	2

Total tomtarea:	29 223 kvm
Total bostadsarea:	18 489 kvm
Total lokalarea:	1 040 kvm
Total förrådsarea:	188 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Maiyenne Nielsen	39 kvm	2023-06-30
Michelle Vikström	13 kvm	2020-09-30
Botkyrka kommun	287 kvm	2021-12-31
Tullinge Monterssori Ek.f.	119 kvm	2022-07-31
Tullinge Monterssori Ek.f.	230 kvm	2021-12-31
HSB Södertörn	91 kvm	2020-12-31
Jonnes Restaurang & Catering	248 kvm	2019-11-21
Skyddsrum	13 kvm	

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Jain's Trädgård	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Tarjas	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
NOMOR	Skadedjursbekämpning
LåsTeam Sverige AB	Skalskydd
Interspol Systems AB	Stampsolning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 825 924 kr och planerat underhåll för 2 257 592 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 681 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 35 kr per kvm. Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen befinner sig i K3-regelverket och genom K3-regelverket kan större investeringar aktiveras på balansräkningen.

### Ny underhållsplan

Ny underhållsplan har tagits fram som sträcker sig 50 år framåt. Den nya underhållsplanen är online baserad, överskådlig och smidig att arbeta med. Underhållsplanen är ett levande dokument, som uppdateras och förändras kontinuerligt.

### Tidigare större underhåll de senaste åren

- Tvättstugerenerovering har utförts i hus A & B under åren 2018-2019 med ny maskinpark och nya ytskikt.
- Konvertering av lokal till en lägenhet på 49 kvadrat som kommer att säljas under år 2020.
- Målning av entréer och korridorer i båda husen har utförts under år 2018 och även målning av träfasad på delar av A-huset.
- Nya hissar installerades år 2016.

### Kommande underhåll

- Renovering av garagegolv i A och B-hus pga vatteninträngning i konstruktionen planerat till 2020-21.
- Fasadenovering, lagning av skadade betongvingar planerat under 2020.
- Injustering av värmesystem och radiatorer för att energieffektivisera våra fastigheter och sänka föreningens uppvärmningskostnader. Planerat 2020-21.
- Fläktmotorer till ventilationssystemet kommer bytas ut mot mer energieffektiva motorer vilket ger stora energibesparingar. Planerat 2020-21.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras i samtliga lägenheter under 2022 och i samband med det kommer samtliga ventilationskanaler att rengöras.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande. Den föreningsvalde revisorn har inbjudits/konsulterats vid några tillfällen.

I styrelsen finns bred kompetens 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 fastighetsskötaren. Förvaltaren har deltagit regelbundet vid styrelsemöten för att rapportera genomförda och planerade åtgärder samt uppföljning.

### Budget 2020

Vid styrelsesammanträdet i november fastställdes budgeten för 2020. Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för lägenheter, 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.

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

## **Styrelsens ord**

### Ekonomi

Styrelsen har fastställt mål för ekonomin, som bland annat innebär ett fortsatt aktivt arbete för att få marknadens bästa lånevillkor. Styrelsen har tecknat nytt avtal med Bredablick Förvaltning AB från den 1 januari 2020. För prisvärda tjänster uppnås därigenom fördelar i och med de kraftfulla upphandlingar som Bredablick gör för sina kunder.

Föreningen har nu uppnått målet att amortera 2,5 mkr och har för avsikt att öka amorteringen 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 137 124 971 kronor.

### Hemsida - [www.brfakvarellen.se](http://www.brfakvarellen.se)

Under 2019 har hemsidan utvecklats och möjliggör nu bokningar av tvättstugorna, gästlägenheten samt rottingrummet.

### Vi ska inte bara bo

Vi ska inte bara bo finns nu på hemsidan och uppdatering sker kontinuerligt.

### Medlemsmöten

Styrelsen har anordnat två medlemsmöten under året med information och frågestund. Varje möte har varit välbesökt och upp till 120 personer har närvarat.

### 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 gjort, tack vare stor flit och entusiasm från många medlemmar. Bredablick Förvaltning bidrog med förtäring.

### Planteringar och markskötsel

Förutom Trädgårdsgruppens arbete med gemensamma planteringar och krukor har markskötsel såsom gräsklippning och snöröjning utförts av Jain's Trädgård AB.

### Terrasser och uteplatser

Föreningen har tillhandahållit färg för dem som har behövt måla träpanel, staket och insidan av blomlådan och gavelväggarna inne på terrassen.

## **ÖVRIG VERKSAMHET**

### Fritidskommittén

Under 2019 har fritidskommittén bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Maria Ericson, Bibbi Ericson, Leif Johannesson och Hans Nordström.

Under året har 7 sammanträden hållits, 4 st på våren och 3 st på hösten.

Mötes och festlokalen rottingrummet samt restaurangen har nyttjats flitigt. Deltagandet har varierat mellan 40-100 personer beroende på aktivitet.

Aktiviteter under året har varit: E7 storband, tjejkväll, modevisning, musikquiz, allsång på kullen 2 ggr, grillkväll, trivselkväll, 2 st filmkvällar med Hasse o Tage, Luciafirande med kören.

Kören träffas 8 ggr per termin, Körledare är Mayianne Nielsen, ansvarig från fritidskommittén är Ulla Almgren. Vattengympan är c:a 15 ggr per termin under ledning av Ulla Almgren.

Boule spelas varje tisdag under sommaren om vädret tillåter. Alla intresserade är välkomna utan föransökan

### 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. Trädgårdsgruppen har även ombesörjt en förnyring av planteringsytan vid uppfarten till vår gård med nya buskar under året.

### 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 2019 registrerades ca 76 övernattningar.

Föreningens fastighetskötare ansvarar för uthyrningen.

90



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 291 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	17 676	17 719	17 575	17 552
Resultat efter finansiella poster	1 673	840	1 552	-138
Förändring av underhållsfond	-2 767	-309	1 998	175
Resultat efter fondförändringar	4 440	1 149	-446	-313
Soliditet %	20	19	19	18
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	776	776	776
Driftskostnad, kr / kvm	400	399	403	379
Ränta, kr / kvm	75	79	83	115
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	35	88	76	102
Lån, kr / kvm	7 021	7 129	7 321	7 428
Snittränta (%)	1,08	1,11	1,13	1,16

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>17 568 180</b>	<b>6 574 935</b>	<b>9 287 033</b>	<b>840 239</b>
Disposition enligt föreningsstämma			840 239	-840 239
Avsättning till underhållsfond 2018		1 722 000	-1 722 000	
Ianspråkställande av underhållsfond 2018		-2 912 192	2 912 192	
Avsättning till underhållsfond 2019		681 000	-681 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019		-2 257 592	2 257 592	
Årets resultat				1 672 678
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 568 180</b>	<b>3 808 151</b>	<b>12 894 066</b>	<b>1 672 678</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 317 464
Årets resultat före fondförändring	1 672 678
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-681 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 257 592
Summa över/underskott	14 566 734

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **14 566 734**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*ny*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	16 629 671	16 628 794
Övriga rörelseintäkter	3	1 046 001	1 089 743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 675 672</b>	<b>17 718 537</b>
		<hr/>	<hr/>
		17 675 672	17 718 537
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-825 924	-1 067 624
Planerat underhåll	5	-2 257 592	-2 912 192
Driftskostnader	6	-7 834 849	-7 823 254
Övriga kostnader	7	-944 040	-788 617
Personalkostnader	8	-227 218	-264 772
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 453 969	-2 486 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 543 592</b>	<b>-15 342 762</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 132 080</b>	<b>2 375 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		17 457	9 933
Räntekostnader		-1 476 859	-1 545 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 459 402</b>	<b>-1 535 536</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 672 678</b>	<b>840 239</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 672 678</b>	<b>840 239</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 672 678</b>	<b>840 239</b>

OK

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	169 001 702	171 411 078
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 095	76 689
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	995 494	-
		<u>170 029 291</u>	<u>171 487 767</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>170 029 791</u>	<u>171 488 267</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		3 594	50 949
Övriga fordringar	12	3 013 175	1 101 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	431 890	284 073
		<u>3 448 659</u>	<u>1 436 686</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	2 365 407	3 424 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 814 066</u>	<u>4 861 174</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>175 843 857</u>	<u>176 349 441</u>

*o.p.*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 568 180	17 568 180
Underhållsfond		3 808 151	6 574 935
		<u>21 376 331</u>	<u>24 143 115</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		12 894 056	9 287 033
Årets resultat		1 672 678	840 239
		<u>14 566 734</u>	<u>10 127 272</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>35 943 065</u>	<u>34 270 387</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	97 111 342	100 826 500
		<u>97 111 342</u>	<u>100 826 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	40 013 629	38 684 469
Leverantörsskulder		883 517	752 077
Medlemmarnas reparationsfond		158 666	163 835
Skatteskulder		24 764	28 529
Övriga skulder		108 089	62 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 600 785	1 560 736
		<u>42 789 450</u>	<u>41 252 554</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>175 843 857</u>	<u>176 349 441</u> <i>170</i>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 132 080	2 375 775
Avskrivningar	2 453 969	2 486 304
	<b>5 586 049</b>	<b>4 862 079</b>
Erhållen ränta	17 457	9 933
Erlagd ränta	-1 476 859	-1 545 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 126 647</b>	<b>3 326 542</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-111 802	387 302
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	207 737	-1 222 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 222 582</b>	<b>2 491 192</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-995 494	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-995 494</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 385 998	-3 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 385 998</b>	<b>-3 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>841 090</b>	<b>-1 008 808</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 479 858</b>	<b>5 488 666</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 320 948</b>	<b>4 479 858</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

✓10

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

VP

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Stomme och grund	100 år
Stammar	23 år
Ei	23 år
Fasad	23 år
Fönster	23 år
Yttertak	23 år
Inre underhåll	93 år
Byggnad rest	93 år
Hissar	40 år
Ombyggnation	40 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	14 351 592	14 351 748
Hyror lokaler	1 162 993	1 276 312
Hyror p-platser/garage	1 046 550	951 084
Övriga objekt	68 536	49 650
<b>Summa</b>	<b>16 629 671</b>	<b>16 628 794</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	850 939	933 902
Uppvärmning	49 873	-
Debiterad fastighetsskatt	48 042	30 744
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 950	26 150
Överlåtelseavgifter	5 815	-2 357
Andrahandsuthyrningsavgifter	46 521	-
Övriga intäkter	35 861	101 304
<b>Summa</b>	<b>1 046 001</b>	<b>1 089 743</b>



#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	269	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 317	18 552
Armaturer, gemensamma utrymmen	42 821	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 671	-
Pool, gemensamma utrymmen	86 644	87 793
Bastu, gemensamma utrymmen	-	3 338
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 158	86 112
VA & sanitet, installationer	78 378	116 580
Värme, installationer	25 164	79 081
Ventilation, installationer	-	137 837
El, installationer	11 529	89 269
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 068	12 673
Hiss	105 508	57 765
Övriga installationer	14 844	46 465
Huskropp	26 208	65 476
Markytor	8 816	60 214
P-platser/garage	18 730	129 380
Vattenskador	266 265	42 345
Klottersanering	3 267	8 609
Övrigt	1 267	26 135
<b>Summa</b>	<b>825 924</b>	<b>1 067 624</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	240 429	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	957 346	666 665
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 022	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	139 800	-
Pool, gemensamma utrymmen	-	65 751
Bastu, gemensamma utrymmen	-	32 275
Övrigt, gemensamma utrymmen	119 765	730 438
VA & sanitet, installationer	8 295	246 681
Ventilation, installationer	88 460	320 869
El, installationer	165 313	152 356
Övriga installationer	-	75 948
Huskropp, tak	40 419	105 205
Huskropp, fasader	-	336 250
Huskropp, balkonger	217 229	-
Huskropp, övrigt	-	31 250
Markytor	205 720	148 505
P-platser/garage	59 794	-
<b>Summa</b>	<b>2 257 592</b>	<b>2 912 192</b>

12/20

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	469 109	467 099
Teknisk förvaltning	2 200 730	2 172 476
Sotning	10 304	-
Besiktningkostnader	171 049	33 728
Bevakningskostnader	21 813	20 907
Snöröjning	117 116	127 298
Serviceavtal	142 783	107 426
Förbrukningsmaterial	106 398	138 040
Övriga utgifter för köpta tjänster	104 687	-
El	1 783 617	1 841 438
Uppvärmning	1 094 169	1 207 338
Vatten och avlopp	434 141	432 871
Avfallshantering	348 122	410 907
Försäkringar	186 905	235 367
Systematiskt brandskyddsarbete	14 453	-
Kabel-TV	78 996	78 916
Bredband	550 457	549 444
<b>Summa</b>	<b>7 834 849</b>	<b>7 823 254</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	158 756	10 785
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 569	2 000
Förbrukningsmaterial pool	39 284	39 872
Förbrukningsmaterial gemensamhetslokal	-	911
Kostnader för trädgårdsgrupp	15 000	15 026
Kostnader för fritidskommittén	5 260	6 185
Kostnader för styrketräning	31 349	1 250
Resekostnader	932	-
Kontorsmaterial och trycksaker	20 419	33 160
Tele och post	18 344	11 572
Förvaltningskostnader	425 038	455 436
Revision	19 788	19 675
Jurist- och advokatkostnader	11 483	-
Bankkostnader	4 047	13 945
IT-tjänster	9 920	17 242
Övriga externa tjänster	34 000	23 323
Övriga externa kostnader	123 851	138 235
<b>Summa</b>	<b>944 040</b>	<b>788 617</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	137 444	147 204
Övriga kostnadsersättningar	-	2 469
Föreningsvald revisor	4 550	4 480
Valberedning	-	2 800
Övriga arvoden	47 724	53 572
Utbildning	-	16 778
<b>Summa</b>	<b>189 718</b>	<b>227 303</b>
Sociala avgifter	37 500	37 469
<b>Summa</b>	<b>227 218</b>	<b>264 772</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 409 375	2 409 373
Inventarier, maskiner och installationer	44 594	76 930
<b>Summa</b>	<b>2 453 969</b>	<b>2 486 303</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	178 583 682	178 583 682
-Mark	16 604 010	16 604 010
	195 187 692	195 187 692
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	995 494	-
	995 494	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>196 183 186</b>	<b>195 187 692</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-23 776 614	-21 367 241
	-23 776 614	-21 367 241
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 409 375	-2 409 373
	-2 409 375	-2 409 373
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-26 185 989</b>	<b>-23 776 614</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>169 997 196</b>	<b>171 411 078</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	152 397 692	154 807 068
Mark	16 604 010	16 604 010
Pågående nyanläggningar	995 494	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	217 000 000	176 200 000
Lokaler	12 899 000	13 686 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>229 899 000</b>	<b>189 886 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	171 600 000	145 000 000

170

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 293 079	1 293 079
	1 293 079	1 293 079
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 293 079</b>	<b>1 293 079</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 216 390	-1 139 460
	-1 216 390	-1 139 460
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 594	-76 930
	-44 594	-76 930
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 260 984</b>	<b>-1 216 390</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 095</b>	<b>76 689</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 955 540	1 055 370
Övriga fordringar	57 635	46 294
<b>Summa</b>	<b>3 013 175</b>	<b>1 101 664</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	431 889	284 073
<b>Summa</b>	<b>431 889</b>	<b>284 073</b>

## Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB	-	1 038 499
Transaktionskonto SBAB	2 365 407	2 357 312
Penningmarknadskonto Swedbank	-	28 678
<b>Summa</b>	<b>2 365 407</b>	<b>3 424 488</b>

## Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 013 629	38 684 469
Förfaller 2-5 år från balansdagen	97 111 342	100 826 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>137 124 971</b>	<b>139 510 969</b>

W20

## Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	137 124 971	139 510 969
<b>Summa</b>	<b>137 124 971</b>	<b>139 510 969</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	Löst	4 500 000	-	4 500 000	-
Swedbank	1,05 %	2020-05-25	14 200 000	-	200 000	14 000 000
Stadshypotek	1,00 %	2020-06-01	9 850 000	-	100 000	9 750 000
Swedbank	-	Löst	10 553 869	-	10 553 869	-
SBAB	1,12 %	2021-04-06	15 830 000	-	-	15 830 000
SBAB	0,62 %	2022-05-10	21 730 600	-	38 629	21 691 971
Swedbank	0,88 %	2022-04-25	-	14 606 500	-	14 606 500
SBAB	1,05 %	2020-03-18	15 025 000	-	700 000	14 325 000
SBAB	1,14 %	2021-06-08	20 000 000	-	-	20 000 000
Swedbank	1,27 %	2021-05-25	27 821 500	-	900 000	26 921 500
<b>Summa</b>			<b>139 510 969</b>	<b>14 606 500</b>	<b>16 992 498</b>	<b>137 124 971</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	34 422	20 037
Förutbetalda intäkter	778 224	1 055 370
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 500
Upplupna driftskostnader	768 138	465 829
<b>Summa</b>	<b>1 600 784</b>	<b>1 560 736</b>

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	165 949 000	165 949 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>165 949 000</b>	<b>165 949 000</b>

np

## Underskrifter

Botkyrka, 2020-05-20



Ulf Thyselius  
Styrelseordförande



Anette Carlsson



Morgan Sandelius



Leif Emmoth



Pia Lundström



Roland Lundström



Henrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25



Daniel Yousif, BoRevision AB  
Revisor



Lars Engström  
Föreningsrevisor

# 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 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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. Den 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 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 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 2019 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

Del av 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:

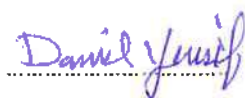
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25/5 2020



Daniel Yousif

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars Engström

Av föreningen vald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

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