

Årsredovisning för
HSB Brf Akvarellen i Tullinge
716418-7168
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-20
Noter till balansräkning	20
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge, 716418-7168, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Arne Mårtensson	Ordförande	2022
Jens Vollmer	Ledamot	2023
Morgan Sandelius	Ledamot	2023
Sonja Jonasson	Ledamot	2022
André Nowicki	Ledamot	2022
Mats Sundberg	Ledamot utsedd av HSB Södertörn	2022

Ordinarie revisorer

Pia Lundström	Föreningsvald revisor
BoRevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Karin Söderberg	Samman kallande
Lars Dahlbrink	
Märta Lauritzen	

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Arne Mårtensson och Morgan Sandelius med Sonja Jonasson och Jens Vollmer som ersättare.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 07

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Akvarellen 11 och Akvarellen 12 i Botkyrka kommun med därpå uppförda byggnader med 248 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987/1988. Fastigheternas adresser är Elgentorpsvägen 10-22 och 15-27.

Föreningen upplåter 248 lägenheter med bostadsrätt och 8 lokaler, 192 garageplatser, 20 parkeringsplatser, 7 motorcykelplatser samt 61 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
93	95	36	22	2

Total tomtarea:	29 223 kvm
Total bostadsarea:	18 538 kvm
Total lokalarea:	1 027 kvm
Total förrådsarea:	188 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Maiyenne Nielsen	39 kvm	2023-06-30
Michelle Vikström	13 kvm	Löpande 1 månad
Botkyrka kommun	287 kvm	2024-12-31
Tullinge Monteressori Ek.f.	119 kvm	2025-07-31
Tullinge Monteressori Ek.f.	230 kvm	2024-12-31
HSB Södertörn	91 kvm	2023-12-31
K Khan AB	248 kvm	2023-02-28
Skyddsrum 1	95 kvm	-
Skyddsrum 2	95 kvm	-

Skyddsrummen är belägna på Elgentorpsvägen 10.

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. *07*

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Presto/Cupola
LåsTeam Sverige
Interspol Systems
Tele2 Sverige
Telenor
Tarjas städ
E.ON
Södertörns Fjärrvärme
Botkyrka Kommun
SRV
NOMOR

Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
Skalskydd
Stamspolning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Vatten
Sophantering
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 892 177 kr och planerat underhåll för 564 513 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 810 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 41 kr per kvm. Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen tillämpar regelverket K3 där större investeringar aktiveras i balansräkningen.

Övrigt

- Garagerenovering har utförts i Hus A och B med gott resultat från de besiktningsfirmor som utförts av oberoende besiktningsfirma, 2 bilplatser och några få mindre ytor i A-huset kommer färdig målas under våren 2022.
- Läckande terrasser ovanför restaurang och förskola har åtgärdats.
- Nytt filter till föreningens poolanläggning har installerats då det gamla uppnått sin tekniska livslängd samt att det tidigare filtret inte uppfyllde arbetsmiljöverkets krav. Även mängden klor bör med det nya filtret kunna minskas.
- Beslutats att filmning och spolning av avloppsledningar skall ske innan köks och badrumsrenovering får utföras, ledningarna skall även filmas efter utförd renovering.
- Ny frånluftfläkt har installerats till restaurangens köksfläkt.
- Komplettering av trädgårdsavtalet för sommarunderhåll har tecknats för de ytor som tidigare ej ingick i sommarunderhållet med Bredablick.
- Skalskyddet är ett löpande arbete där föreningen investerat stort senaste åren, förbättringar sker kontinuerligt för att bibehålla säkerhetsnivån som tidigare faststälts och där möjlighet finns höjs den fortlöpande.
- Bygglov har tidigare sökts (2020) för 21 nya bilplatser där stämman år 2020 biföll propositionen från styrelsen vilket möjliggör utbyggnad av 21 nya bilplatser innan bygglovet upphör att gälla. Bygglovet gäller i 5 år och i skrivande stund finns inga planer på utbyggnad av fler bilplatser.
- Lekplatsbesiktning (lagkrav) har utförts på lekplatsutrustning som är placerad inom föreningens mark, besiktningens utförs årligen av certifierad firma.
- Löpande tillsyn av lekplatsutrustningen sker av Bredablick.

Tidigare större underhåll de senaste åren

- Ventilationsfläktar till lägenheter och lokaler har bytts ut mot nya energisnåla EC-fläktar.
- Ny kulvertledning mellan hus A och B, samtliga ledningar/rör är utbytta.
- Ett reningssystem har installerats på radiatorkretsen för att rena vattnet från föroreningar vilket ger en

effektivare energioverföring i värmesystemet och minskar energiförbrukningen.

- Konvertering av lokal till lägenhet på 49kvm är klar och såld.
- Tvättstugerenovering har utförts i hus A och B med ny maskinpark och nya ytskikt.
- Nya hissar har installerats.

Kommande underhåll

- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) kommer att utföras i samtliga lägenheter under år 2022 och i samband med det kommer ventilationskanaler att rengöras.
- Injustering av värmesystem och radiatorer (element) kommer utföras under år 2022 och 2023.
- Driftutrymmen (EI, fläktrum) kommer uppdateras med elektronisk inpassering för att minimera antal fysiska nycklar i låssystemet. Den digitala inpasseringen minskar hantering av nycklar och höjer säkerheten ytterligare inom föreningen.
- Dränering runt föreningens fastigheter är ett måste då vattentrycket är stort utifrån och riskerar tränga in i våra fastigheter och förstöra de nyrenoverade garagen. Föreningen utför filmning och spolning av dräneringsledningar runt fastigheterna i ett första steg och har även konsulterat sakkunniga i frågan för att se om man kan skjuta dräneringen något framåt i tiden, 1 till 2 år mer än så går det inte att skjuta på åtgärden enligt sakkunniga på området.
- Laddstolpar. Föreningen förbereder infrastrukturen för laddstolpar till elbilar i föreningen, i ett första skede installeras 2 laddstolpar i anslutning till A-husets garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarieföreningsstämma den 20:e maj 2021. På grund av coronarestriktioner genomfördes röstningsförfarandet per post. Styrelsen har under året hållit sexton protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Utöver styrelsemötena har det genomförts arbetsmöten, dessa engagerar delar av styrelsen beroende på fråga och kompetensområde. Det kan handla om möten med entreprenörer, konsulter, inspektioner, långgivare. Styrelsens fastighetsansvarige har inför varje styrelsemöte hållit avstämningsmöte med förvaltaren som regelbundet har deltagit på styrelsemöten och rapporterat genomförda och planerade åtgärder samt uppföljning. Extrastämma har utförts 29:e september för att korrigera den felaktiga ersättningen till de olika kommittéerna som slank igenom på ordinarie stämman tidigare i år. Röstningen skedde även vid denna stämma per post.

Ekonomi

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften på 2 % samt oförändrade hyror för förråd.

Garageplatser och P-platser utomhus beslutades om en höjning av hyran med 25 % och med en årlig höjning på 2 %.

Vid omläggning av lån har styrelsen arbetat aktivt för att uppnå lägsta möjliga räntenivå.

Den tidigare fastställda inriktningen att amortera 2, 5 mkr har fullföljts.

Hemsida- www.brfakvarellen.se

Hemsidan har utvecklats ytterligare innebärande bland annat att det nu finns en intern del där informationen bara kan ses av medlemmar i föreningen via inloggning. Dessutom är hemsidan kompletterad med en chattfunktion där medlemmar i föreningen kan kommunicera internt.

Medlemsmöten.

På grund av covidrestriktioner har det inte varit möjligt att arrangera några medlemsmöten.

Vår- och höststädning

Oaktat restriktionerna på grund av covid 19 har städdagarna kunnat genomföras. Bredablick Förvaltning har bidragit med förtäring.

Övrig verksamhet

Fritidskommittén

Under 2021 har fritidskommittén bestått av Bibbi Ericson, Gittan Engström, Leif Johannesson, Lena Bjerner, Monica Lautin och Elisabeth Varjonen. Trots att verksamheten till del begränsats av covid-19

02

har trivselkvällar, föredrag, tipspromenader, boulespelning och modevisning kunnat arrangeras.

Trädgårdgruppen

Trädgårdgruppen har bestått av Elisabeth Vollmer, Ingela Fredriksson, Eva Lindberg och Anita Lundkvist. Gruppen har kompletterat Bredablick Förvaltnings skötsel av föreningens yttre miljö.

Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Sonja Jonasson. Alla studieaktiviteter har emellertid varit inställda pga. Covid-19.

Styrelsens betraktelse

Brytningstid

Brf Akvarellen som nu är inne på sitt trettiofjärde år är inne i en verklig brytningstid som kräver noggranna analyser och beslut från styrelse och medlemmar inför kostsamma beslut.

En sida av brytningstiden är att åren har påverkat föreningens fastigheter med tillhörande infrastruktur. Detta är en naturlig utveckling men som exempel kan anges:

- Systemet för värmeförsörjning till bostäderna har till del uppnått sin tekniska livslängd. Temperaturregleringen är delvis i behov av uppdatering då termostater, slingreglering mm är i behov av nyinstallation.
- Dränering av fastigheterna måste förbättras då vi drabbats av vatteninträngning i garage och hisschakt. Till del kan denna olägenhet förklaras av klimatförändringen, intensiva störtregn är mer frekventa än tidigare och dräneringen är inte anpassad till dessa volymer vatten.

Ovan beskrivna exempel och annat av liknande art är som sagt en del av en naturlig utveckling och finns med i underhållsplanen men resulterar i tämligen omfattande ekonomiska och tekniska investeringar de närmaste åren.

En annan del av brytningstiden är den snabba utvecklingen mot ett samhälle som är mindre beroende av fossila bränslen. Utvecklingen drivs på av miljöaspekter som att Co2-utsläppen kontaminerar miljön. En tydlig konsekvens är att förekomsten av laddbara elbilar ökar väsentlig. Detta medför behov av att föreningen investerar i laddningsaggregat ute och i garagen.

Behovet av att el ersätter fossila energislag medför att elpriserna stiger. Då gäller det att ta vara på de alternativa energi som är möjlig att tillgå, föreningens fastigheter har en positiv belägenhet för att nyttja solenergi i form av solpaneler på fastigheternas tak.

Dessa parallella skeenden har diskuterats ingående i styrelsen under året. När det gäller värmeförsörjning och dränering har styrelsen tagit höjd i budget för kommande år. När det gäller nyinvesteringar i solceller, lagring av sådan energi och laddning av el-bilar mm har styrelsen påbörjat en analys som kommer att resultera i en proposition till stämman 2022. Medlemmar har alltid sista ordet i vilken riktning föreningen skall ta.

af

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 27 överlåtelser skett (fg år skedde 10 överlåtelser och en upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 5 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 295 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 300 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>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	18 044	17 965	17 676	17 719
Resultat efter finansiella poster	2 042	2 557	1 673	840
Förändring av underhållsfond	245	-939	-2 767	-309
Resultat efter fondförändringar	1 797	3 496	4 440	1 149
Soliditet %	23	23	20	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	784	776	776	776
Driftskostnad, kr / kvm	480	399	400	399
Energikostnad, kr/kvm (vatten, el, uppvärmning)	204	162	169	178
Vatten kr/kvm	26	24	22	22
El kr/kvm	109	71	91	94
Uppvärmning kr/kvm	69	67	56	62
Ränta, kr / kvm	50	67	75	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	41	41	35	88
Lån, kr / kvm	7 276	6 873	7 022	7 129
Snittränta (%)	0,69	0,97	1,08	1,11

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad 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 balansomslutning. 0,7

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 516 280	2 869 135	15 505 750	2 556 700
Disposition enligt föreningsstämma			2 556 700	-2 556 700
Avsättning till underhållsfond		810 000	-810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-564 512	564 512	
Årets resultat				2 042 165
Vid årets slut	19 516 280	3 114 623	17 816 962	2 042 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	18 062 450
Årets resultat före fondförändring	2 042 165
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	564 512
Summa över/underskott	19 859 127

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **19 859 127**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 827 025	16 530 482
Övriga rörelseintäkter	3	1 216 694	1 434 295
Summa rörelseintäkter		<u>18 043 719</u>	<u>17 964 777</u>
		<u>18 043 719</u>	<u>17 964 777</u>
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-892 177	-829 682
Planerat underhåll	5	-564 513	-1 733 016
Driftskostnader	6	-9 385 094	-7 811 095
Övriga kostnader	7	-1 309 066	-982 828
Personalkostnader	8	-304 667	-235 832
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 572 167	-2 519 739
Summa rörelsekostnader		<u>-15 027 684</u>	<u>-14 112 192</u>
Rörelseresultat		<u>3 016 035</u>	<u>3 852 585</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 001	7 744
Räntekostnader		-977 871	-1 303 629
Summa finansiella poster		<u>-973 870</u>	<u>-1 295 885</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 042 165</u>	<u>2 556 700</u>
Resultat före skatt		<u>2 042 165</u>	<u>2 556 700</u>
Årets resultat		<u>2 042 165</u>	<u>2 556 700</u>

07

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	179 660 828	169 906 165
Inventarier, maskiner och installationer	11	103 485	137 540
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 042 197	352 920
		<u>181 806 510</u>	<u>170 396 625</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>181 807 010</u>	<u>170 397 125</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	12 604
Övriga fordringar	13	6 165 912	3 572 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	875 634	818 715
		<u>7 041 546</u>	<u>4 403 454</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	24 827	2 387 503
Summa omsättningstillgångar		<u>7 066 373</u>	<u>6 790 957</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>188 873 383</u>	<u>177 188 082</u>

af

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 516 280	19 516 280
Underhållsfond		3 114 623	2 869 135
		<u>22 630 903</u>	<u>22 385 415</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 816 962	15 505 750
Årets resultat		2 042 165	2 556 700
		<u>19 859 127</u>	<u>18 062 450</u>
Summa eget kapital		<u>42 490 030</u>	<u>40 447 865</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	85 676 500	71 177 689
		<u>85 676 500</u>	<u>71 177 689</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	56 677 684	63 390 273
Leverantörsskulder		948 482	615 740
Medlemmarnas reparationsfond		157 863	157 863
Skatteskulder		36 417	32 372
Övriga skulder		12 089	12 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 874 318	1 353 402
		<u>60 706 853</u>	<u>65 562 528</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>188 873 383</u>	<u>177 188 082</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 016 035	3 852 585
Avskrivningar	2 572 167	2 519 739
	5 588 202	6 372 324
Erhållen ränta	4 001	7 744
Erlagd ränta	-977 871	-1 303 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 614 332	5 076 439
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-51 387	-411 363
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 699 052	-603 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 261 997	4 061 510
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 948 100
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 982 052	-2 887 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 982 052	-938 974
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	71 626 500	23 675 000
Amortering av låneskulder	-63 840 278	-26 232 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 786 222	-2 557 009
Årets kassaflöde	66 167	565 527
Likvida medel vid årets början	5 886 475	5 320 948
Likvida medel vid årets slut	5 952 642	5 886 475

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *07*

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 *oz*

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
Garage	40 år
Fläktar	20 år
Kulvert	30 år
Inventarier	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	14 535 880	14 385 170
Hyror lokaler	1 215 613	1 041 209
Hyror p-platser/garage	1 016 551	1 003 519
Övriga objekt	58 981	100 584
Summa	16 827 025	16 530 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	738 357	1 052 651
Uppvärmning	29 148	31 211
Debiterad fastighetsskatt	48 376	50 829
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	16 900	26 350
Överlåtelseavgifter	30 912	14 076
Andrahandsuthyrningsavgifter	202 166	199 927
Övriga intäkter	150 835	59 251
Summa	1 216 694	1 434 295

02

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	108 646	24 390
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 559	27 921
Armaturer, gemensamma utrymmen	87 330	21 128
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	96 947	67 977
Pool, gemensamma utrymmen	66 503	149 526
Bastu, gemensamma utrymmen	15 544	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	85 860	7 430
VA & sanitet, installationer	129 257	70 004
Värme, installationer	44 707	27 571
Ventilation, installationer	18 551	82 305
El, installationer	29 263	7 835
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 118
Hiss	109 279	69 181
Övriga installationer	-	7 039
Huskropp	6 375	2 066
Markytor	15 586	-
P-platser/garage	68 962	77 228
Vattenskador	4 808	177 882
Övrigt	-	6 081
Summa	892 177	829 682

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	48 768
Lokaler	-	203 210
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	14 813
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	119 735	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	202 305	48 941
VA & sanitet, installationer	187 500	-
Värme, installationer	54 973	-
Huskropp, balkonger	-	1 208 738
Markytor	-	110 590
P-platser/garage	-	97 956
Summa	564 513	1 733 016

02

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	489 363	481 953
Teknisk förvaltning	2 026 604	1 730 905
Städning	540 447	570 882
Sotning	-	8 621
Besiktningkostnader	113 912	104 899
Bevakningskostnader	18 353	24 645
Snöröjning	236 926	21 701
Serviceavtal	200 429	164 388
Förbrukningsmaterial	269 363	212 456
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 393	-
El	2 132 672	1 394 094
Uppvärmning	1 343 778	1 306 154
Vatten och avlopp	515 289	473 034
Avfallshantering	461 189	508 544
Försäkringar	264 238	183 350
Systematiskt brandskyddsarbete	130 575	2 438
Kabel-TV	78 928	79 036
Bredband	544 636	543 995
Summa	9 385 094	7 811 095

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	283 935	203 908
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	51 127	35 978
Förbrukningsmaterial pool	37 245	29 288
Kostnader för styrketräning	27 340	29 081
Frakter och transporter	1 244	1 273
Kontorsmaterial och trycksaker	13 676	20 668
Tele och post	14 159	14 036
Förvaltningskostnader	455 363	389 521
Revision	21 000	19 688
Jurist- och advokatkostnader	26 279	6 159
Bankkostnader	4 312	6 752
IT-tjänster	38 923	8 401
Övriga externa tjänster	180 861	84 147
Övriga externa kostnader	153 603	133 929
Summa	1 309 066	982 828

02

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	180 952	144 186
Övriga kostnadsersättningar	-	429
Föreningsvald revisor	7 568	4 650
Valberedning	11 826	3 260
Övriga arvoden	59 002	48 717
Löner till tjänstemän	15 000	-
Summa	274 348	201 242
Sociala avgifter	30 319	34 590
Summa	304 667	235 832

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 538 112	2 490 184
Inventarier, maskiner och installationer	34 055	29 555
Summa	2 572 167	2 519 739

02

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	181 978 329	178 583 682
-Mark	16 604 010	16 604 010
	<u>198 582 339</u>	<u>195 187 692</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	12 292 775	3 394 647
	<u>12 292 775</u>	<u>3 394 647</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	210 875 114	198 582 339
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-28 676 174	-26 185 990
	<u>-28 676 174</u>	<u>-26 185 990</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 538 112	-2 490 184
	<u>-2 538 112</u>	<u>-2 490 184</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-31 214 286	-28 676 174
 Redovisat värde	179 660 828	169 906 165
 <i>Varav</i>		
Byggnader	163 056 818	153 302 155
Mark	16 604 010	16 604 010
 Taxeringsvärden		
Bostäder	217 000 000	217 000 000
Lokaler	12 899 000	12 899 000
Totalt taxeringsvärde	229 899 000	229 899 000
<i>Varav byggnader</i>	171 600 000	171 600 000

02

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 428 079	1 293 079
	<u>1 428 079</u>	<u>1 293 079</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	135 000
	<u>1 428 079</u>	<u>1 428 079</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 290 539	-1 260 984
	<u>-1 290 539</u>	<u>-1 260 984</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 055	-29 555
	<u>-34 055</u>	<u>-29 555</u>
Utgående avskrivningar		
	<u>-1 324 594</u>	<u>-1 290 539</u>
Redovisat värde	103 485	137 540

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Vid årets början</i>		
- Pågående nyanläggningar	352 920	995 494
	<u>352 920</u>	<u>995 494</u>
- Ökning av årets nyanläggningar	13 982 052	2 752 073
- Aktivering av pågående nyanläggningar	-12 292 775	-3 394 647
	<u>1 689 277</u>	<u>-642 574</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 042 197	352 920

02

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 085 678	3 498 971
Övriga fordringar	80 234	73 164
Summa	6 165 912	3 572 135

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	324 580	306 966
Förutbetalda kostnader	551 054	511 749
Summa	875 634	818 715

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	15 000	15 000
Transaktionskonto SBAB	9 827	2 372 503
Summa	24 827	2 387 503

Not 16 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 227 684	63 390 273
Förfaller 2-5 år från balansdagen	106 126 500	71 177 689
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	142 354 184	134 567 962

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	142 354 184	134 567 962
Summa	142 354 184	134 567 962

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,14 %	Löst	20 000 000	-	20 000 000	-
SBAB	1,12 %	Löst	15 830 000	-	15 830 000	-
Swedbank	1,27 %	Löst	26 021 500	-	26 021 500	-
SBAB	0,68 %	2023-05-09	23 600 000	-	150 000	23 450 000
SBAB	0,62 %	2022-05-10	21 609 962	-	88 778	21 521 184
Swedbank	0,88 %	2022-04-25	14 006 500	-	600 000	13 406 500
SBAB	0,66 %	2023-02-14	13 500 000	-	700 000	12 800 000
Swedbank	0,51 %	2024-05-24	-	20 000 000	-	20 000 000
Swedbank	0,41 %	2023-05-25	-	25 796 500	450 000	25 346 500
SBAB	0,53 %	2024-03-13	-	15 830 000	-	15 830 000
Swedbank	0,49 %	2024-09-25	-	10 000 000	-	10 000 000
Summa			134 567 962	71 626 500	63 840 278	142 354 184

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

02

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	31 430	24 324
Förutbetalda intäkter	2 057 121	823 977
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna driftskostnader	764 767	485 101
Summa	2 874 318	1 353 402

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

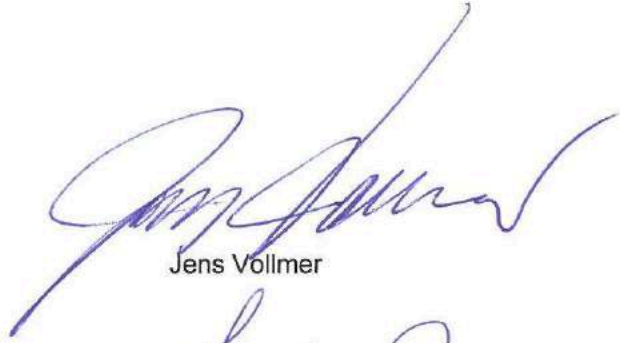
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	165 949 000	165 949 000
Summa ställda säkerheter	165 949 000	165 949 000 <i>07</i>

Underskrifter

Botkyrka, 2022- 04-22



Arne Mårtensson
Styrelseordförande



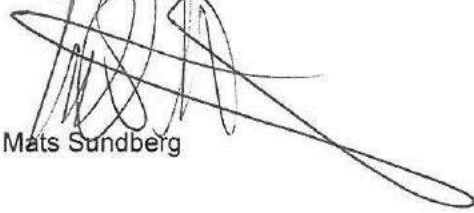
Jens Vollmer



Morgan Sandellus



Sonja Jonasson

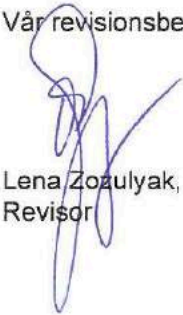


Mats Sundberg



André Nowicki

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-01



Lena Zozulyak, BoRevision AB
Revisor



Pia Lundström
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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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 revisionssed 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 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 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 11/05 2022


Lena Zozulyak

BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Pia Lundström
Av föreningen vald revisor

