

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge (716418-7168) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2018 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 18 lägenheter överlåtits under 2018. 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. Fastighetsskötare har varit Michel Lind som även ansvarat för en del förvaltartjänster.

Väsentliga 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
Telenor	Bredband, TV, IP telefoni (bas ingår i avgiften)
Comhem	TV basutbud
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Tarjas Ståd AB	Fastighetsstädning
Nomor	Skadedyrbekämpning

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ZL", "S", "B", "H", and "S".

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 291, 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 30 maj 2018. Vid stämman deltog 104 medlemmar. Antalet röstberättigade medlemmar uppgick till 74, varav 0 var representerade via fullmakt.

Styrelse, revisorer och valberedning har från och med ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Styrelse

Ulf Thyselius	Ordförande
Pia Lundström	Ekonomiansvarig/vice ordförande
Eva Elgie	Sekreterare
Roland Lundström	Ledamot
Morgan Sandelius	Ledamot
Caroline Berzins	Ledamot
Leif Emmoth	Ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Ulf Thyselius, Eva Elgie, Pia Lundström, Roland Lundström, Morgan Sandelius och 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 Boje Ericson (ordförande) och Jan Öberg.

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.

Väsentliga händelser under året

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 genomfört 12 protokollförda sammanträden, varav ett (1) konstituerande.

Den föreningsvalde revisorn har inbjudits/konsulterats vid några tillfällen, bland annat i samband med processen att byta förvaltning.

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. 



Budget 2019

Vid styrelsesammanträdet i november fastställdes budgeten för 2019. Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för lägenheter och parkeringsplatser. Avgiften för extra förråd kommer att justeras fr o m den 1 april 2019 till 600kr/kvm/år.

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

Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Morgan Sandelius.

HLR-utbildning (Hjärt- och lungräddning) har genomförts med ett antal medlemmar. Ansvarig var Maria Ericson från fritidskommittén.

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

Förvaltning, underhåll, investeringar och information

Förvaltningsavtal

Styrelsen har tecknat nytt förvaltningsavtal för 2019 med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningen omfattar både teknisk och ekonomisk förvaltning.

I det nya förvaltaravtalet ingick framtagande av ny underhållsplan. Den nya underhållsplanen är online baserad, överskådlig och smidig att arbeta med. Underhållsplanen är ett levande dokument, som uppdateras och förändras kontinuerligt.

Arbetet med att förbättra styr- och övervakning av fläktsystemet fortgår.

Fasadvätt med ultrarent vatten har genomförts med mycket gott resultat. Även poolen har rengjorts med denna metod.

Målning av entréer och förbindelsegångar och delar av gymlokalen har utförts.

Nya bastulavar har installerats i herrbastun.

Renovering av tvättstuga B2 och B3 har utförts. Föreningen har tecknat leasingavtal som löper på åtta år för de maskiner som behövde bytas ut. I leasingavtalet ingår fullserviceavtal.

Projektet med att renovera tvättstugorna A2/A3 fortsätter under våren 2019.

Projektering gällande ombyggnad av vävstugan till lägenhet har påbörjats.

Hemsida – www.brfakvarellen.se

Ny hemsida har utvecklats i syfte att förbättra och förenkla informationsflödet till alla medlemmar samt möjliggöra bokningar av gästlägenheten och rottingrummet.

Vi ska inte bara bo

Ny reviderad upplaga av Vi ska inte bara bo har tagits fram och delats ut i brevlådorna till alla medlemmar. Vi ska inte bara bo finns även på hemsidan. Uppdatering sker vid behov.

Akvarellen 30 år

I juni ordnades en mycket uppskattad fest på gården. Cirka 160 personer firade med god mat från grillen och dryck i glasen. Festen var ett sätt att fira Akvarellens 30-årsjubileum.

Det bjöds även upp till dans under bar himmel till härlig musik. Festen arrangerades av Fritidskommittén i samarbete med styrelsen.

→

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'RL', 'MS', 'NS', 'ES', 'VB', 'OB', and 'SE'.

Akvabladet utkom med ett jubileumsnummer - nr 100 efter jubiléet.

Medlemsmöten

Styrelsen har anordnat två medlemsmöten under året med information och frågestund. Ett i april och ett i november. Vid mötet i april tillhandahölls GDPR-blankett som varje medlem måste fylla i med sin e-postadress och godkänna att föreningen får skicka ut information från styrelsen. Föreningen har antagit HSB:s rekommendationer gällande GDPR och använder det i tillämpliga delar.

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 Jain's Trädgård AB.

Terrasser och uteplatser

Föreningen har tillhandahållit färg för dem, som har behövt måla träpanel, staket eller insidan av blomlådan.

ÖVRIG VERKSAMHET

Fritidskommittén

Fritidskommittén har under 2018 bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Leif Johannesson, Maria Ericson och Hans Nordström. Under året har 11 sammanträden hållits.

Mötes- och festlokalen Rottingrummet har nyttjats flitigt.

Fritidskommitténs mycket uppskattade aktiviteter har under året innehållit Eckerö-resa, melodi-quiz, boule, pubafton, modevisning, vattengympa, temakväll fötter och adventskaffe med lucia. Även en kör har startats. Kören träffas var 14:e dag i Rottingrummet. Körledare är Maiyanne Nielsen, röstpedagog. Ansvarig från fritidskommittén är Ulla Almgren.

Deltagarantalet varierar beroende på aktivitet. Upp till 75 personer har deltagit.

Löpbandet i träningslokalen har ersatts av två nya, ett för gång och ett för löpning. Leasingavtal har tecknats för fyra år.

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 ställdes inför behovet av extraordinära insatser under den heta sommaren 2018.


Vävstugan

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

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 2018 registrerades ca 150 uthyrningar.

Föreningens fastighetsskötare ansvarar för uthyrningen. 



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 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 2 500 000 kr och har för avsikt att öka amorteringen under kommande år. Under 2018 gjordes även en extraamortering på 1 000 000. Den låga räntenivån bidrar till en fortsatt god ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 139 510 969 kronor. Under året har föreningen amorterat 3 500 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 40 år.

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	907	900	897	918	924
Resultat efter finansiella poster, tkr	839	1 552	-138	1 389	-313
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	776	776	776	768	761
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	319	299	280	245	220
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, uppvärmning)	178	172	182	167	171
Vatten/m ² totalyta, kr	22	22	21	19	20
Elektricitet/m ² totalyta, kr	94	91	97	93	88
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	62	59	64	55	63
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	79	83	115	182	247
Belåning /m ² totalyta, kr	7 142	7 321	7 428	7 359	7 430
Räntekänslighet *)	10	10	10	10	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 575	6 884	6 709	6 345	6 142
Soliditet, %	19,4%	18,5%	17,7%	16,9%	16,9%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

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. <

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a checkmark.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 568 180	0	6 883 972	7 425 563	1 552 433	33 430 148
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000		
Anspråktagande av yttre fond			-1 809 037	1 809 037		
Balanserat i ny räkning				1 552 433	-1 552 433	
Årets resultat					840 239	
Belopp vid årets slut	17 568 180	0	6 574 935	9 287 033	840 239	34 270 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 287 033
Årets resultat	840 239
Summa till stämmans förfogande	10 127 272

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 722 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 912 192
Balanseras i ny räkning	11 317 464

RL
88
LE
MS
B
16

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 718 537	17 575 397
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-8 858 469	-8 902 868
Övriga externa kostnader	Not 4	-370 704	-420 963
Utfört underhåll		-2 912 192	-1 809 037
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-467 099	-461 665
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-247 994	-322 223
Avskrivningar		-2 486 303	-2 486 304
Summa rörelsekostnader		-15 342 762	-14 403 059
Rörelseresultat		2 375 775	3 172 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 933	6 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 545 469	-1 626 468
Summa finansiella poster		-1 535 536	-1 619 905
Årets resultat		840 239	1 552 433

PL
 88
 16
 23
 HS
 CB

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 171 411 078 173 820 452

Maskiner och inventarier

Not 9 53 439 111 794

Installationer

Not 10 23 250 41 825

171 487 767 173 974 071

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

171 488 267 173 974 571

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50 949 47 389

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 038 499 2 112 342

Övriga fordringar

Not 12 46 294 29 794

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 284 073 691 435

1 419 814 2 880 960

Kassa och bank

Not 14 3 441 359 3 376 324

3 441 359 3 376 324

Summa omsättningstillgångar

4 861 174 6 257 284

Summa tillgångar**176 349 441 180 231 855**

RL
 80
 46
 LE MS B

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

17 568 180

17 568 180

Yttre underhållsfond

6 574 935

6 883 972

24 143 11524 452 152*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 287 033

7 425 563

Årets resultat

840 239

1 552 433

10 127 2728 977 996

Summa eget kapital

34 270 38733 430 148**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

100 826 50099 180 969

100 826 500

99 180 969

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

38 684 469

43 830 000

Leverantörsskulder

752 077

1 773 633

Aktuell skatteskuld

28 529

23 095

Fond för inre underhåll

163 835

164 607

Övriga skulder

Not 16

62 908

88 887

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 560 7361 740 515

41 252 554

47 620 738

Summa skulder

142 079 054146 801 707**Summa eget kapital och skulder****176 349 441****180 231 855**

ZL

 88

 LE MS B

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-90 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på maskiner och inventariers anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Installationer

Avskrivning sker plan enligt 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 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig. 

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "RL", "MS", and "B".

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 351 748	14 351 748
Årsavgifter elektricitet	933 902	883 379
Hyror	2 303 932	2 228 115
Övriga intäkter	157 867	174 591
Bruttoomsättning	17 747 449	17 637 833
Hyresbortfall	-28 912	-62 436
Summa nettoomsättning:	17 718 537	17 575 397
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 950 994	1 695 178
Reparationer	1 074 023	1 041 599
El	1 841 436	1 774 678
Uppvärmning	1 207 338	1 149 970
Vatten	432 871	428 129
Sophämtning	410 907	342 365
Övriga driftskostnader skötsel	147 238	238 830
Förvaltningsarvoden	546 329	1 147 405
Snörenhållning	127 298	112 624
Kabel-TV	78 916	78 871
Bredband	549 444	460 643
Fastighetsförsäkring	235 367	242 452
Övriga driftskostnader	256 308	190 124
8 858 469	8 902 868	
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	14 508	5 672
Hyror och arrenden	10 785	8 141
Förbrukningsinventarier och varuinköp	180 823	191 041
Extern revision	19 675	17 075
Konsultkostnader	23 323	77 444
Medlemsavgifter	121 590	121 590
370 704	420 963	
Not 5 Personalkostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	89 600	88 600
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	57 604	54 302
Revisorsarvode	4 480	4 430
Löner och andra ersättningar	58 841	126 259
Sociala avgifter	37 469	48 632
Summa förtroendevalda	247 994	322 223
<u>Anställda</u>		
Föreningen har inte haft någon fast anställd personal 2018		
Summa personalkostnader	247 994	322 223
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	268	363
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter, SBAB	9 665	6 199
9 933	6 563	
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 545 469	1 626 418
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	50
1 545 469	1 626 468	

88 ✓
 16 PL ✓
 LE MS B

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	178 583 682	178 583 682
Anskaffningsvärde mark	16 604 010	16 604 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 187 692	195 187 692
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 367 241	-18 957 867
Årets avskrivningar	-2 409 373	-2 409 374
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 776 614	-21 367 241
Bokfört värde	171 411 078	173 820 452
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	-1 069 033	-1 010 679
Årets avskrivningar	-58 355	-58 355
Utgående avskrivningar	-1 127 388	-1 069 033
Bokfört värde	53 439	111 794
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	112 252	112 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 252	112 252
Ingående avskrivningar	-70 427	-51 851
Årets avskrivningar	-18 575	-18 575
Utgående avskrivningar	-89 002	-70 427
Bokfört värde	23 250	41 825
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 294	29 794
	46 294	29 794
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen intäkt Q-park	25 308	23 132
Förutbetald sophämtning	0	14 263
Förutbetald fastighetsförsäkring	39 081	40 009
Förutbetald bevakning	0	1 738
Förutbetald kabel-TV och bredband	157 179	157 009
Förutbetalda förvaltningsavtal	0	440 313
Övriga förutbetalda kostnader	62 505	14 971
	284 073	691 435
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank	28 678	28 678			
SBAB	2 357 312	3 347 646			
Handelsbanken	1 055 370	0			
	3 441 359	3 376 324			
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	1,14%	2021-06-08	20 000 000	0
SBAB	20207337	1,05%	2020-03-18	15 025 000	700 000
SBAB	20207353	1,12%	2021-04-06	15 830 000	0
SBAB	27157807	0,66%	2019-04-16	4 500 000	200 000
Stadshypotek	24711	1,00%	2020-06-01	9 850 000	100 000
Swedbank	2750730257	1,27%	2021-05-25	27 821 500	900 000
Swedbank	2850357951	1,00%	2019-04-25	10 553 869	400 000
Swedbank	2855546657	1,05%	2020-05-25	14 200 000	200 000
				139 510 969	2 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		100 826 500			
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		127 010 969			
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	
Eventualförpliktelser		Inga		Inga	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt		0		15 000	
Arbetsgivaravgifter		0		8 180	
Mervärdesskatt		62 508		64 316	
Övriga kortfristiga skulder		400		1 391	
		62 908		88 887	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		20 037		20 530	
Upplupen el		202 497		211 435	
Upplupen värme		150 784		153 538	
Upplupen vinterskötsel		0		42 062	
Upplupen sophämtning		5 001		11 007	
Beräknat arvode för revision		19 500		18 700	
Förutbetalda hyror och avgifter		1 055 370		1 209 233	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 547		74 010	
		1 560 736		1 740 515	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

ad
FL
K6
LE HS OS

HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inget av väsentlig vikt finns att notera.

Tullinge, den 25/3 2019


Caroline Berzins

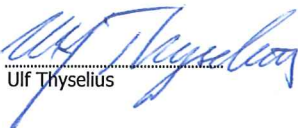

Eva Elgie


Leif Emmoth

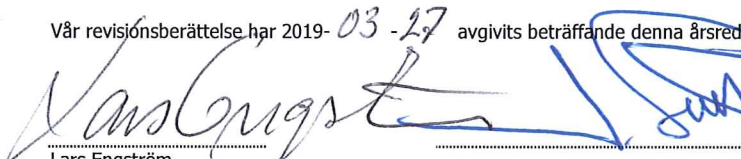

Morgan Sandelius

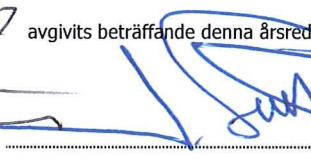

Pia Lundström


Roland Lundström


Ulf Thyelius

Vår revisionsberättelse har 2019-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Lars Engström
Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akvarellen för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 för år 2018 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.

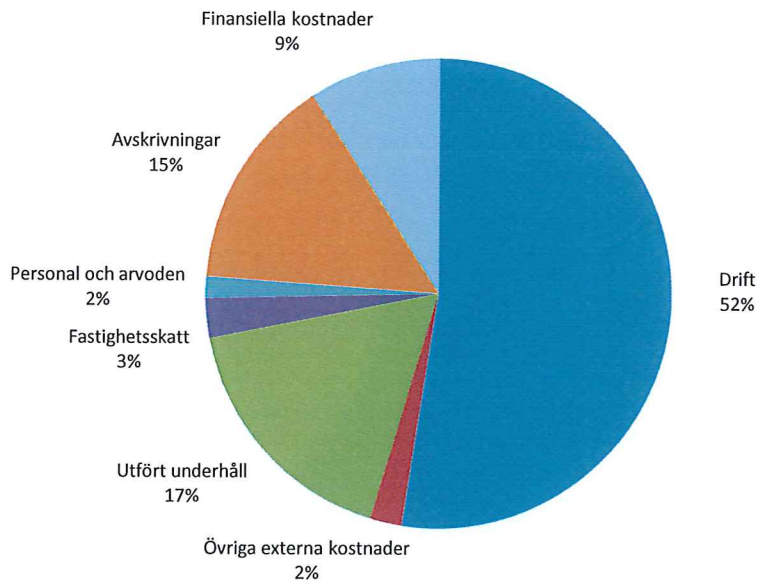
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Tullinge den 27/13 2019

Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lars Engström
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

