



Årsredovisning 2022

HSB Brf Akvarellen i Tullinge



Foto: Morgan Sandelius

Årsredovisning för
HSB Brf Akvarellen i Tullinge
716418-7168
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-22
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge, 716418-7168, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för 2022.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Arne Mårtensson	Ordförande	2023
Jens Vollmer	Ledamot	2023
Morgan Sandelius	Ledamot	2023
Sonja Jonasson	Ledamot	2024
Leif Wallin	Ledamot	2024
Mats Sundberg	Ledamot utsedd av HSB Södertörn	2023

Ordinarie revisorer

Pia Lundström	Föreningsvald revisor	2023
BoRevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund	2023

Revisorssuppleanter

Bengt Neogard	Revisorssuppleant	2023
---------------	-------------------	------

Valberedning

Karin Söderberg	Sammanställande	2023
Lars Dahlbrink		2023
Karin Vikström		2023

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

Firmateckning

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

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 Monterssori Ek.f.	119 kvm	2025-07-31
Tullinge Monterssori 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 hos Folksam.

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

Bredablick Förvaltning	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
Presto/Cupola	SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
LåsTeam Sverige	Skalskydd
Sortera industry (Interspol systems)	Stamspolning
Tele2 (f.d. ComHem)	Kabel-TV
Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)	Bredband
Tarjas städ	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
NOMOR/Anticimex	Skadedyrbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 943 003 kr och planerat underhåll för 789 534 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 826 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 42 kr per kvm. Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen tillämpar regelverket K3 där större investeringar aktiveras i balansräkningen.

Miljö, energi, klimat.

Styrelsen har ett mycket stark fokus på miljö- klimat- och energibesparande åtgärder för att minska föreningens kostnader, vilket även bidrar till minskad energibelastning globalt. Detta beaktas även vid upphandling och inköp av tjänster och förbrukningsmaterial.

- Styrelsen arbetar även aktivt med att öka den biologiska mångfalden i vårt bostadsområde genom att skapa fler ängsytter och plantera växter som gynnar pollinatörer vilket ökar den biologiska mångfalden som är viktig för ett bra ekosystem och en förutsättning för att kunna producera mat.

Teknik och Fastigheter

- Co2 och klogaslarm har installerats under året i undercentralen då det larm som tidigare installerats inte uppfyllde gällande myndighets- och arbetsmiljökrav för utrymmen där Co2 och klor används.
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har utförts i samtliga lägenheter. De brister som uppdagades på ventilationsanläggningen kommer åtgärdas under kvartal 1 år 2023.
- Injustering av värmesystem och radiatorer (element) har utförts i A-huset där man bytt samtliga termostater, radiatorkoppel samt att stamventiler och shuntgrupper i garageplanet byts. (B-huset utförs under år 2023)
- Elrevisionsbesiktning har utförts i bland annat föreningens elrum med några mindre anmärkningar som kommer åtgärdas i början av 2023.
Vid elrevisionsbesiktning som bör utföras var tredje år kontrolleras att el-anläggningen uppfyller gällande myndighets och säkerhetskrav dels för att undvika egendoms- och personskada samt bibehålla full ersättningsnivå på fastighetsförsäkringen vid en ev. el-brand i anläggningen.
- Poolens värmeväxlare från 1987 har efter lång och trogen tjänst gjort sitt, varvid ny värmeväxlare installerats.

- Skalskyddet är ett löpande arbetet där föreningen investerat stort senaste åren. Förbättringar sker kontinuerligt för att bibehålla säkerhetsnivån som tidigare fastställts. Under året har teknikutrymmen innanför skalskyddet uppdaterats med digital inpassering vilket innebär att antalet fysiska nycklar utgår till dessa utrymmen.
- Laddplatser har installerats i föreningens garage med 15 laddboxar med dubbla uttag per garage (dvs. 30 laddplatser per garage) I skrivande stund är fyra stycken laddplatser tecknade. Hyreskostnaden är 800 kr/mån för garageplats försedd med laddmöjlighet. Elförbrukningen debiteras hyrestagaren på ordinarie månadsavi.
- Föreningens gästparkering har försett med två avgiftsbelagda laddplatser där besökare kan ladda sin elbil/laddhybrid under max 2 timmar, elförbrukningen debiteras den som laddar.
- Fettavskiljaren till restaurangens avloppssystem har bytts ut då den gamla gått sönder och läckte ut fett ofiltrerat direkt ut i spillvattenledning.
- Ny garageport har installerat i hus B.
- Bastuaggregat dam och herravdelning har beslutats att de ska byts ut. Nya bastudörrar har monterats för att få bättre luftgenomströmning vid bastuaggregatet vilket ger längre livslängd på själva bastuaggregaten.
- Snörasskydd har monterats på de lågbyggda utbyggnaderna vid pool- restaurang och förskolans stora avdelning samt mellan Etv 10 och 12, detta enligt ett styrelsebeslut från 2019.
- Samtliga terrasser har besiktats med inriktning på betongvingar och blomlådor. Resultat, utvärdering och eventuella åtgärder diskuteras i januari 2023.

Övrigt

- Wi-Fi har installerats i gästlägenheten och en större TV till Rottingrummet har införskaffats för Fritidskommitténs aktiviteter.
- Hemsida- www.brf.akvarellen.se har utvecklats ytterligare med en ny flik med mäklarinformation samt en flik med olika dokument som medlemmar kan ladda ned.
- Det har skapats en broschyr med väsentlig information till nyinflyttade som delas ut på tillträdesdagen av förvaltningen. Valberedningen följer upp och informerar ytterligare kort efter inflyttning.
- Vi ska inte bara bo har uppdaterats rejält samt fått ny design. Foldern finns att ladda ned på föreningens hemsida och för den som inte har den möjligheten går det att hämta ett exemplar på föreningen expedition under dess öppettider.
- Ny folder med energispartips har skapats och delats ut i brevlådorna. Foldern är tänkt att hållas levande med nya uppdateringar av energi tips som hjälper oss att hålla ner vår energiförbrukning.
- Boosta energin för fjärilar och bin! är en folder som tagits fram under året, foldern innehåller tips och förslag på växter som gynnar vår biologiska mångfald.
- Pingisrum har skapats i det tidigare sk motionsrummet, ny golvmatta har lagts in och väggar målats. Pingisrummet nyttjas även för Yoga.
- Gymmet och nya motionsdelen har utrustats med fler och mer ändamålsenliga maskiner.
- Beslutats att filmning och spolning av avloppsledningar skall ske innan köks och badrumsrenovering får utföras. Ledningarna skall även filmas efter utförd renovering.
- Bygglov har tidigare sökts (2020) för 21 nya bilplatser och stämman år 2020 biföll propositionen vilket möjliggör en utbyggnad av fler bilplatser som kan ske i etapper vid behov och 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 lekutrustningen som är placerad inom föreningens mark, besiktning utförs årligen av certifierad firma.

Löpande tillsyn av lekplatsutrustning sker av Bredablick.

Tidigare större underhåll de senaste åren

- Ny frånluftsfläkt har installerats till restaurangens köksfläkt.
- Läckande terrasser ovanför restaurang och förskola har åtgärdats.
- Driftutrymmen (EI, fläktrum) har uppdaterats med elektronisk inpassering för att höja säkerheten samt minimera antal fysiska nycklar i låssystemet.
- Garagerenovering har utförts i Hus A och B under år 2021
- Nytt Poolfilter till föreningens poolanläggning har installerats i samband med det så installerades UV-rening vilket bidrar till bla minskad kloranvändning.
- 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 energiöverföring i värmesystemet.
- Konvertering av lokal till lägenhet på 49 kvm utfördes 2019 och såldes 2020.
- Tvättstugerenovering har utförts i hus A och B under 2018 med ny maskinpark och nya ytskikt.
- Nya hissar installerades år 2016/2017

Kommande underhåll

- Åtgärder av de brister som uppdagades på ventilationsanläggningen vid utförd OVK hösten 2022 för lägenheterna kommer åtgärdas under första kvartalet år 2023.
- Lägenhetstillsyn (utförs med 3 års intervall) kommer att utföras under 2023. Tillsynen syftar i första hand till att undersöka statusläget för de delar som föreningen ansvarar för i lägenheterna och som kan påverka de delar som föreningen ansvarar för inom fastigheten enligt lag och stadgar, samt de delar som kan orsaka skada på föreningens egendom.
- Injustering av värmesystem och radiatorer (element) i lägenheter och allmänna utrymmen kommer utföras i B-huset under våren 2023 där samtliga termostater och radiatorkoppel byts ut samt att stamventiler och shuntgrupper i garageplanet kommer bytas.
- OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) i garage, fritidsanläggning och lokalhyresgäster kommer utföras under år 2023 dessa lokaler har till och frånluftsaggregat vilket innebär att OVK skall utföras med 3 års intervall, i samband med det kommer ventilationskanaler att rengöras. Nästa OVK för dessa utrymmen sker under år 2026.
- 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 har utfört filmning och spolning av dräneringsledningar runt fastigheterna. Föreningen analyserar alternativa lösningar för att råda bot mot inträngningen av vatten. Målet är att vidta åtgärder under 2023.
- Takrenovering kommer med avseende på det ekonomiska läget att utföras tidigast år 2024 och i samband med det installeras solceller, energihubb och ev. energilagring, detta enligt stämmobeslut 18:e maj 2022.

- Trapphusbelysningen börjar komma upp i sin tekniska livslängd, ca 70 armaturer som är defekta kommer bytas i ett första skede under 2023.
- Lysrörsarmaturer som härrör från byggande av våra fastigheter uppdateras fortlöpande till nya energisnåla LED-armaturer vilket ger lägre energiförbrukning i föreningen och även minskad miljöbelastning globalt.
- Infometric, systemet för individuell elmätning har uppnått sin tekniska livslängd. Mätssystemets hårdvaruprodukter kommer bytas ut med start under kvartal 3 år 2023 för att kunna säkerställa tillförlitliga mätvärden av elförbrukningen framgent.
- Under 2023 kommer det installeras reningssystem i tvättstugorna som renar och återvinner vattnet. Detta kommer sänka föreningens vattenkostnader. Reningssystemet filtrerar även bort mikroplaster som är skadliga för miljön.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18:e maj 2022. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Utöver styrelsemöten 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. Förvaltaren har regelbundet deltagit på styrelsemöten och rapporterat genomförda och planerade åtgärder samt uppföljning.

Ekonomi

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften på 7% samt oförändrade hyror för förråd för 2023. Hyran för garage- samt parkeringsplatser utomhus har höjts med 25% och med en årlig höjning på 2% framgent.

El-kostnaderna har ökat dramatiskt pga rådande omständigheter i världen, styrelsen beslutade att från den 1:a oktober höja utdebiteringen av den individuella förbrukningen från 1,26 kr per kWh till 3,13 kr/kWh.

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

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

Medlemsmöten

Under året har det genomförts 2 medlemsmöten.

Övrig verksamhet

Fritidskommittén

Under 2022 har fritidskommittén bestått av Bibbi Ericson, Lena Bjerner, Sven Tillman, Inge Henriksson, Monica Lautin och Elisabeth Varjonen.

Fritidskommittén har under året arrangerat diverse trivselkvällar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Kristina Selerup, Susanne Gustavsson, Eva Lindberg och Anita Lundqvist.

Gruppen har kompletterat Bredablick Förvaltnings skötsel av föreningens yttre miljö med bla fina blomsterarrangemang i krukor utanför varje port

Trädgårdsgruppen har även arrangerat vår och höststädning med stort engagemang och intresse av föreningens medlemmar.

Bredablick Förvaltning har bidragit med förtäring.

Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Leif Wallin.

Under året har hela eller delar av styrelsen besökt eller deltagit i olika webbseminarium.

Styrelsens betraktelse

Efter återhämtningen i världsekonomin som skedde under åren 2020 och 2021 kom ett nytt dråpslag den 24 februari 2022. Ryssland anföll Ukraina militärt i en, enligt Ryssland, fredsbevarande operation. Den allmänna västliga bedömningen, är att Rysslands militära operation gentemot Ukraina är provocerad, olaglig och oförsvarlig.

Kriget medförde att de västliga demokratierna belade Ryssland med kraftiga exportrestriktioner. Dessa åtgärder medförde i sin tur att gas-, el- och drivmedelspriser kraftigt sköt i höjden. Inflationen som låg på ca 3,5 procent i januari 2022 ökade dramatiskt till drygt 9 5 procent vid årsskiftet 2022- 23.

För att motverka den snabba inflationsökningen höjde Riksbanken styrräntan från 0,0 procent i februari 2022 till 2,5 procent i december 2022.

Brf Akvarellen kastades, under loppet av ett halvår, från ett läge med låga räntor och stabila priser till en ny verklighet med kraftigt ökade räntor och priser.

Tyvärr sammanföll den negativa utvecklingen med skenande priser mm med att föreningen, som framgår på annan plats i årsredovisningen, drabbades av oförutsedda utgifter vad gäller underhåll som uppkom till dels på grund av tidigare eftersatt underhåll dels på att vissa installationer uppnått sin tekniska livslängd

Vid stämman i maj bifölls styrelsens proposition gällande installation av laddaggregat i garagen, solceller, energihub mm samt en omfattande takreovering. För att tillgodose det ökande antalet elbilar installerades under året laddaggregat i båda garagen.

Utvecklingen innebärande att el ersätter fossila energislag fortskrider obönhörligen. Detta medför att priserna på el kan förväntas ligga på en hög nivå även under de närmaste åren. Då en installation av solceller på föreningens fastigheter kan förväntas ge ett tillskott på ca 20 % av föreningens totala elbehov är denna investering väsentlig på sikt. Under kommande år och åren framöver blir det en grannliga uppgift för föreningens styrelse att driva nödvändigt teknisk utveckling och angeläget underhåll med hänsyn tagen till den negativa utvecklingen vad gäller den samhällsliga ekonomin.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 14 överlåtelser skett (fg år skedde 27 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 301 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 299 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Föreningen har IMD (Infometric) installerat för individuell avläsning av el.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	18 788	18 044	17 965	17 676
Resultat efter finansiella poster*	-1 510	2 042	2 557	1 673
Förändring av underhållsfond	-888	245	-939	-2 767
Resultat efter fondförändringar	-622	1 797	3 496	4 440
Sparande kr / kvm	141	265	348	326
Soliditet %	22	23	23	20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	800	784	776	776
Driftskostnad, kr / kvm	566	480	399	400
Energikostnad kr / kvm	251	204	162	169
Ränta, kr / kvm	59	50	67	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	42	41	41	35
Lån, kr / kvm	7 141	7 276	6 873	7 022
Räntekänslighet (%)	9	10	9	10
Snittränta (%)	0,83	0,69	0,97	1,08

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerhetsställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

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	3 114 623	17 816 963	2 042 165
Disposition enligt föreningsstämma			2 042 165	-2 042 165
Avsättning till underhållsfond		826 000	-826 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 714 533	1 714 533	
Årets resultat				-1 510 023
Vid årets slut	19 516 280	2 226 090	20 747 661	-1 510 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	19 859 128
Årets resultat före fondförändring	-1 510 023
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-826 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 714 533
Summa över/underskott	19 237 638

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **19 237 638**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	17 377 741	16 827 025
Övriga rörelseintäkter	3	1 410 528	1 216 694
Summa rörelseintäkter		18 788 269	18 043 719
		<hr/>	<hr/>
		18 788 269	18 043 719
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 943 003	-892 177
Planerat underhåll	5	-789 534	-564 513
Driftskostnader	6	-11 078 633	-9 385 094
Övriga kostnader	7	-1 386 295	-1 309 066
Personalkostnader	8	-467 378	-304 667
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 477 479	-2 572 167
Summa rörelsekostnader		-19 142 322	-15 027 684
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-354 053	3 016 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 892	4 001
Räntekostnader		-1 157 862	-977 871
Summa finansiella poster		-1 155 970	-973 870
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-1 510 023	2 042 165
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-1 510 023	2 042 165
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-1 510 023	2 042 165

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	176 667 404	179 660 828
Inventarier, maskiner och installationer	11	69 430	103 485
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	4 952 161	2 042 197
		<u>181 688 995</u>	<u>181 806 510</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>181 689 495</u>	<u>181 807 010</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	3 271 873	6 165 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 285 008	875 634
		<u>4 556 881</u>	<u>7 041 546</u>
Kassa och bank	15	9 893	24 827
Summa omsättningstillgångar		<u>4 566 774</u>	<u>7 066 373</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>186 256 269</u>	<u>188 873 383</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 516 280	19 516 280
Underhållsfond		2 226 090	3 114 623
		<u>21 742 370</u>	<u>22 630 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 747 661	17 816 962
Årets resultat		-1 510 023	2 042 165
		<u>19 237 638</u>	<u>19 859 127</u>
Summa eget kapital		<u>40 980 008</u>	<u>42 490 030</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	79 862 883	106 126 500
		<u>79 862 883</u>	<u>106 126 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	59 846 500	36 227 684
Leverantörsskulder		2 364 618	948 482
Medlemmarnas reparationsfond		155 798	157 863
Skatteskulder		70 836	36 417
Övriga skulder		165 169	12 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 810 457	2 874 318
		<u>65 413 378</u>	<u>40 256 853</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>186 256 269</u>	<u>188 873 383</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-354 053	3 016 035
Avskrivningar	2 819 679	2 572 167
Förslust vid utrangering	657 800	-
	3 123 426	5 588 202
Erhållen ränta	1 892	4 001
Erlagd ränta	-1 157 862	-977 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 967 456	4 614 332
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-561 506	-51 387
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 537 709	1 856 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 943 659	6 419 859
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 359 964	-13 982 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 359 964	-13 982 051
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	34 782 883	71 626 500
Amortering av låneskulder	-37 427 684	-63 840 278
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 644 801	7 786 222
Årets kassaflöde	-3 061 106	224 030
Likvida medel vid årets början	6 110 505	5 886 475
Likvida medel vid årets slut (3)	3 049 399	6 110 505

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

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

(3) Inklusivt konton hos ekonomisk förvaltare

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

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	14 826 507	14 535 880
Hyror lokaler	1 290 212	1 215 613
Hyror p-platser/garage	1 145 337	1 016 551
Övriga objekt	115 685	58 981
Summa	17 377 741	16 827 025

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	854 086	738 357
Uppvärmning	29 148	29 148
Debiterad fastighetsskatt	48 376	48 376
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	39 050	16 900
Överlåtelseavgifter	18 030	30 912
Andrahandsuthyrningsavgifter	173 326	202 166
Övriga intäkter	248 512	150 835
Summa	1 410 528	1 216 694

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	87 604	108 646
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 008	4 559
Armaturer, gemensamma utrymmen	278 478	87 330
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	91 826	96 947
Pool, gemensamma utrymmen	220 952	66 503
Bastu, gemensamma utrymmen	7 856	15 544
Övrigt, gemensamma utrymmen	144 469	85 860
VA & sanitet, installationer	124 813	129 257
Värme, installationer	144 182	44 707
Ventilation, installationer	134 276	18 551
El, installationer	111 469	29 263
Tele/TV/porttelefon, installationer	29 764	-
Hiss	181 056	109 279
Övriga installationer	58 357	-
Huskropp	58 332	6 375
Markytor	3 931	15 586
P-platser/garage	193 235	68 962
Vattenskador	43 183	4 807
Klottersanering	4 212	-
Summa	1 943 003	892 177

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 417	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	83 270	119 735
Övrigt, gemensamma utrymmen	125 875	202 305
VA & sanitet, installationer	383 412	187 500
Värme, installationer	-	54 973
Huskropp, tak	126 000	-
Markytor	36 560	-
Summa	789 534	564 513

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	538 969	489 363
Teknisk förvaltning	2 178 358	2 026 604
Städning	662 529	540 447
Sotning	2 748	-
Besiktningkostnader	163 575	113 912
Bevakningskostnader	33 420	18 353
Snöröjning	503 374	236 926
Serviceavtal	216 077	200 429
Förbrukningsmaterial	264 541	269 363
Övriga utgifter för köpta tjänster	115 326	18 393
El	2 884 528	2 132 672
Uppvärmning	1 484 310	1 343 778
Vatten och avlopp	515 895	515 289
Avfallshantering	552 194	461 189
Försäkringar	282 040	264 238
Systematiskt brandskyddsarbete	40 515	130 575
Kabel-TV	79 007	78 928
Bredband	561 224	544 636
Summa	11 078 633	9 385 094

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	224 926	283 935
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	199 938	51 127
Förbrukningsmaterial pool	20 973	37 245
Kostnader för transportmedel	790	-
Kostnader för styrketräning	29 185	27 340
Frakter och transporter	-	1 244
Kontorsmaterial och trycksaker	20 161	13 676
Tele och post	11 969	14 159
Förvaltningskostnader	436 525	455 363
Revision	33 834	21 000
Jurist- och advokatkostnader	146 061	26 279
Bankkostnader	3 265	4 312
IT-tjänster	36 954	38 923
Övriga externa tjänster	72 105	180 861
Övriga externa kostnader	149 609	153 603
Summa	1 386 295	1 309 066

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	258 136	180 952
Föreningsvald revisor	11 424	7 568
Valberedning	14 280	11 826
Övriga arvoden	70 837	59 002
Löner till tjänstemän	41 000	15 000
Summa	395 677	274 348
Sociala avgifter	71 701	30 319
Summa	467 378	304 667

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 785 624	2 538 112
Inventarier, maskiner och installationer	34 055	34 055
Förlust vid utrangering	657 800	-
Summa	3 477 479	2 572 167

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	194 271 104	181 978 329
-Mark	16 604 010	16 604 010
	<u>210 875 114</u>	<u>198 582 339</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	450 000	12 292 775
-Utrangering garage	-5 980 000	
	<u>205 345 114</u>	<u>210 875 114</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-31 214 286	-28 676 174
	<u>-31 214 286</u>	<u>-28 676 174</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 785 624	-2 538 112
-Utrangering garage	5 322 200	-
	<u>2 536 576</u>	<u>-2 538 112</u>
Utgående avskrivningar	-28 677 710	-31 214 286
Redovisat värde	176 667 404	179 660 828
<i>Varav</i>		
Byggnader	160 063 394	163 056 818
Mark	16 604 010	16 604 010
Taxeringsvärden		
Bostäder	293 000 000	217 000 000
Lokaler	15 785 000	12 899 000
Totalt taxeringsvärde	308 785 000	229 899 000
<i>Varav byggnader</i>	219 487 000	171 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 428 079	1 428 079
	<u>1 428 079</u>	<u>1 428 079</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 428 079	1 428 079
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 324 594	-1 290 539
	<u>-1 324 594</u>	<u>-1 290 539</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 055	-34 055
	<u>-34 055</u>	<u>-34 055</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 358 649	-1 324 594
Redovisat värde	69 430	103 485

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Vid årets början</i>		
- Pågående nyanläggningar	2 042 197	352 920
	<u>2 042 197</u>	<u>352 920</u>
- Ökning av årets nyanläggningar	2 909 964	13 982 052
- Aktivering av pågående nyanläggningar	-	-12 292 775
	<u>2 909 964</u>	<u>1 689 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 952 161	2 042 197

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 450 259	6 085 678
HSB Avräkningskonto	1 589 248	-
Övriga fordringar	232 366	80 234
Summa	3 271 873	6 165 912

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	464 314	324 580
Förutbetalda kostnader	820 694	551 054
Summa	1 285 008	875 634

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	-	15 000
Transaktionskonto SBAB	9 893	9 827
Summa	9 893	24 827

Not 16 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	59 846 500	36 227 684
Förfaller 2-5 år från balansdagen	79 862 883	106 126 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	139 709 383	142 354 184

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	139 709 383	142 354 184
Summa	139 709 383	142 354 184

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	Löst	21 521 184	-	21 521 184	-
Swedbank	-	Löst	13 406 500	-	13 406 500	-
SBAB	0,66 %	2023-02-14	12 800 000	-	700 000	12 100 000
SBAB	0,68 %	2023-05-09	23 450 000	-	150 000	23 300 000
Swedbank	0,41 %	2023-05-25	25 346 500	-	900 000	24 446 500
SBAB	0,53 %	2024-03-13	15 830 000	-	-	15 830 000
Swedbank	0,51 %	2024-05-24	20 000 000	-	0	20 000 000
Swedbank	0,49 %	2024-09-25	10 000 000	-	0	10 000 000
SBAB	2,17 %	2025-04-16	-	13 285 016	450000	12 835 016
SBAB	2,17 %	2025-04-16	-	21 497 867	300000	21 197 867
Summa			142 354 184	34 782 883	37 427 684	139 709 383

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 446	31 430
Förutbetalda intäkter	1 733 710	2 057 121
Upplupna revisionsarvoden	27 500	21 000
Upplupna driftskostnader	1 038 801	764 767
Summa	2 810 457	2 874 318

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	165 949 000	165 949 000
Summa ställda säkerheter	165 949 000	165 949 000

Underskrifter

Botkyrka, 2023-

Arne Mårtensson
Styrelseordförande

Jens Vollmer

Morgan Sandelius

Sonja Jonasson

Mats Sundberg

Leif Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lena Zozulyak, BoRevision AB
Revisor

Pia Lundström
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jens Anton Vollmer

Styrelseledamot

Serienummer: 19440913xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-04-24 17:40:23 UTC



ARNE MÅRTENSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19510701xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-04-24 17:48:32 UTC



LEIF WALLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19570502xxxx

IP: 83.49.xxx.xxx

2023-04-24 18:55:42 UTC



MORGAN SANDELIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 19680111xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-04-25 02:54:33 UTC



MATS SUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19501027xxxx

IP: 176.69.xxx.xxx

2023-04-25 07:44:21 UTC



Sonja Anna Maria Jonasson

Styrelseledamot

Serienummer: 19480203xxxx

IP: 37.197.xxx.xxx

2023-04-25 07:59:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: MX8MG-0X4IQ-OZBT5-ZQG23-DIQ13-J5W65

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pia Ulla-Britt Lundström

Internrevisor

Serienummer: 19520927xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-04-25 15:55:42 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-04-25 16:29:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Lundström
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Pia Ulla-Britt Lundström

Internrevisor

Serienummer: 19520927xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-04-25 16:25:18 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2023-04-25 16:26:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>