



Årsredovisning 2025

HSB Brf Akvarellen i Tullinge



Foto: Morgan Sandelius



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 716418-7168 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Botkyrka Akvarellen Nr 11	1985-05-31	1987
Botkyrka Akvarellen Nr 12	1985-05-31	1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 538
201	garageplatser	2 400
63	förråd	201
20	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	1 059
Totalt 541 objekt		22 198

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 9 lokaler, 201 garageplatser, 20 parkeringsplatser, 9 motorcykelplatser samt 63 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:	1 059 kvm
Total förrådsarea:	201 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Maiyanne Nielsen	39 kvm	2026-06-30
Michelle Vikström	13 kvm	Löpande 1 månad
Vakant (<i>f.d. hemtjänstlokalen</i>)	287 kvm	
Tullinge Montessori Ek.f. (<i>Etv16</i>)	119 kvm	2028-07-31
Tullinge Montessori Ek.f. (<i>Etv12</i>)	230 kvm	2027-12-31
HSB Södertörn (<i>traktorgaraget</i>)	91 kvm	2026-12-31
K Khan AB (<i>Restaurangen</i>)	248 kvm	2029-02-28
Fritidsanläggningen	ca 600 kvm	<i>Egen användning inom Akvarellen</i>
Skyddsrum 1	95 kvm	
Skyddsrum 2	95 kvm	

Skyddsrummen är belägna på Elgentorpsvägen 10.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Wallin	Ordförande	2023-08-31	
Mats Sundberg	Ledamot	2020-11-06	
Arne Mårtensson	Ledamot	2022-12-21	2025-06-04
Märta Lauritzen	Ledamot	2024-06-06	
Sven Tillman	Ledamot	2023-08-17	
Morgan Sandelius	Ledamot	2022-12-01	
Marie Strålfors	Ledamot	2024-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Märta Lauritzen, Leif Wallin och Marie Strålfors. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Märta Lauritzen, Leif Wallin, Morgan Sandelius och Marie Strålfors.

Revisorer har varit: Pia Lundström med Bengt Charles H Neogard som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karin Söderberg (sammankallande), Lars Dahlbrink samt Karin Vikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-06. På stämman deltog 103 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2031, som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-03-29.

Förvaltning och väsentliga avtal

HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt trädgårdsskötsel.

Väsentliga avtal

HSB Södertörn	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Folksam	Fastighetsförsäkring
HSB Södertörn	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
seQRus/Cupola	SBA (<i>Systematiskt Brandskydds Arbete</i>)
LåsTeam Sverige	Skalskydd
Sortera Industry (f.d Interspol)	Stampolning
Telenor	Bredband och TV
Evident städ	Lokalvård
Telge energi	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Anticimex Skadedjursbekämpning	

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationen för 1 226 479 kr och planerat underhåll för 1 096 057 kr. Reparationskostnader specificeras närmre i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-10 och uppdateras årligen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 843 000 kr 2026 för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 kr per kvm.

Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen tillämpar regelverk K3 där större investeringar aktiveras i balansräkningen.

Miljö, energi, klimat

Styrelsen arbetar målinriktat med energieffektivisering och miljöansvar. Målet är att göra driften mer resurseffektiv, minska föreningens miljöpåverkan och på så vis sänka driftskostnader på sikt. Detta hållbarhetsperspektiv genomsyrar även styrelsens arbete med upphandling och inköp av tjänster och förbrukningsmaterial.

Energiförbrukning från år 2010

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel MWh	Boendeel MWh	Vatten Kbm
2010	1908	882	743	24793
2011	1480	876	734	22651
2012	637	871	716	26266
2013	1750	743	706	22526
2014	1697	752	687	20143
2015	1138	819	723	20251
2016	1325	763	741	20818
2017	1183	682	754	21024
2022	1363	604	536	17894
2023	1730	435	620	20104
2024	1228	615	556	20248
2025	952	635	575	19785

De energibesparande investeringar föreningen gjort sen år 2010 har resulterat i att föreningen väsentligt minskat de gemensamma kostnaderna för respektive post med nedanstående procent:

-49,9% -28% -22,7% -20,2%

Teknik och Fastigheter

VVC-slingans och dess huvudstam som finns monterad i garage B har byts ut i sin helhet då den alltför ofta sprang läck med dyra reparationskostnader som följd.

Avgasaren på radiatorkretsen har bytts ut då den passerat sin tekniska livslängd och ej längre fungerade tillfredställande. Den nya enheten avlägsnar effektivt luft och gaser ur värmesystemet, vilket motverkar rostangrepp i rören och ger en jämnare värmedistribution i fastigheten.

Skalskyddet är ett löpande arbetet där föreningen investerat stort senaste åren. Förbättringar sker kontinuerligt för att bibehålla säkerhetsnivån som tidigare faststälts.

Övrigt

Styrelsen har i samarbete med förvaltningen, genomfört en omfattande inventering av samtliga aktiva inpasseringsbrickor i syfte att hålla skalskyddet intakt. Inventeringen omfattade bland annat brickor kopplade till lägenheter, lokalhyresgäster, entreprenörer, förvaltning samt alla roller och funktioner som tidigare tilldelats inpasseringsrätt. Överskottsbrickor har spärrats och felaktiga behörigheter korrigerats för att garantera säker och korrekt åtkomst inom föreningen. Detta säkerställer att systemet reflekterar den nuvarande förvaltningsstrukturen och upprätthåller högsta möjliga säkerhetsnivå.

I samband med brandskyddstillsyn har förstärkt brandskydd installerats i restaurangens kök. Vidare har fasaden vid gasolanläggningen åtgärdats för att säkerställa att brandtekniska krav uppfyllts.

Linjemålning har utförts på de utomhusbelägna parkeringsplatserna via det anlitate parkeringsbolagets försorg helt utan kostnad för föreningen.

Hemsida- www.brf.akvarellen.se uppdateras löpande.

Skriften Vi ska inte bara bo uppdateras kontinuerlig och är ett huvuddokument med samlad information om de regler som gäller inom föreningen. (*Broschyren finns att ladda ned på föreningens hemsida*)

Skriften Välkommen till Brf Akvarellen är en folder med väsentlig information till nyinflyttade som delas ut i samband med tillträdet till det nya boendet.

Lekplatsbesiktning (*lagkrav*) har utförts på all lekutrustningen placerad på föreningens mark vilket även inkluderar förskolans fasta lekutrustning. Besiktningen utförs årligen av certifierad firma och löpande tillsyn sköts av förvaltningen.

Tidigare större underhåll och investeringar de senaste åren

- Under hösten 2024 genomfördes en betydande energieffektiviseringsåtgärd i fastigheterna genom installationen av Ecoclimes system (Evertherm) för värmeåtervinning av spillvatten. Investeringen innebär att värmen från det utgående avloppsvattnet, som annars skulle spolats ut, nu återförs till fastigheternas värmesystem. Denna åtgärd beräknas minska föreningens inköp av fjärrvärme med cirka 35 %. Denna energieffektivisering sänker föreningens löpande kostnader markant och utgör ett starkt bidrag till både den långsiktiga ekonomiska och miljömässiga hållbarheten.
- Utomhusbelysningen (*stolpar och armaturer*) har under hösten 2024 byts ut till smart och energisnål LED-belysning vilket ger sänkta energikostnader samt ökar tryggheten inom bostadsområdet då de avger väsentligt bättre ljus än den gamla belysningen.
- Dörrautomatiker i förbindelsegången i hus B har installerats via ett bostadsanpassningsbidrag.
- Föreningen har därefter övertagit bidraget vilket möjliggjort att alla kan använda dörrautomatiken.
- Injustering av värmesystem och radiatorer (*element*) har utförts i föreningens fastigheter under åren 2022–2023 där man bytt samtliga termostater, radiatorkoppel samt att stamventiler och shuntgrupper i garageplanet byts, temperaturmätning och finjustering har därefter skett under första kvartalet år 2024.
- Nytt låssystem kallat ILOQ har installerats på de delar som inte har digital inpassage.
- ILOQ är en ”hybrid” dvs en traditionell nyckel med digitala fördelar vilket innebär att en förlorad nyckel kan spärras i låssystemet och nyckeln blir obrukbar vilket ger ett tryggt och säkert låssystem.
- Föreningen har installerat en laddanläggning med totalt 30 laddplatser per garage och därefter sålt infrastrukturen till Aneo Mobility, en affär som till stor del täckte den ursprungliga investeringen. Hyrestagare som önskar laddmöjlighet eller har fel att rapportera vänder sig numera direkt till Aneo Mobility.
- Ny garageport har installerats i hus B.
- Föreningens gästparkering har försett med två avgiftsbelagda laddplatser där besökare kan ladda sin elbil/laddhybrid under max 2 timmar, elförbrukningen debiteras den som laddar.
- Poolens värmeväxlare från 1987 har ersatts med en ny värmeväxlare.
- CO2 och klorgasalarm har installerats i undercentralen då det larm som tidigare installerats inte uppfyllde gällande myndighets- och arbetsmiljökrav för utrymmen där CO2 och klor används.
- Teknikutrymmen innanför skalskyddet har uppdaterats med digital inpassering vilket innebär att antalet fysiska nycklar i låssystemet utgår till dessa utrymmen.
- Fettavskiljaren till restaurangens avloppssystem har bytts ut då den gamla gått sönder och läckte ut fett ofiltrerat direkt ut i spillvattenledning.
- Ny frånluftsfläkt (*EC-fläkt*) har installerats till restaurangens köksfläkt.
- Läckande terrasser ovanför restaurang och förskola har åtgärdats.
- 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 och Investeringar

Avgasaren på värmeåtervinningssystemet planeras att bytas ut då den inte fungerar tillfredsställande. En ny utrustning säkerställer fortsatt hög effektivitet och skydd mot korrosion.

Utfasning av föreningens ursprungliga låssystem (1AC10) som bla betjänar barnvagns- och cykelrum samt även entrédörr till förrådsutrymmen i föreningens förbindelsegångar kommer digitaliseras med inpassage via boendebricka för att öka säkerheten ytterligare inom föreningen.

Takreovering kommer utföras enligt stämmobeslut daterat 18:e maj 2022, i samband med det installeras även solceller, energihubb och ev. energilagring enligt stämmobeslutet.

Start för takreovering samt installation av solceller mm är i skrivande stund ej fastställt.

Samtliga betongvingar på terrasserna är besiktigade i närtid, ny besiktning bör utföras inom de närmsta åren för planering av underhåll och reovering.

Lysrörsarmaturer som härrör från byggande av föreningens fastigheter uppdateras fortlöpande till nya energisnåla LED-armaturer, där det är möjligt monteras även rörelsedekare som tänders och släcker belysningen automatiskt vid närvaro vilket ger lägre energiförbrukning i föreningen och även minskad miljöbelastning globalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14:e maj 2025 samt extra stämma den 6:e augusti 2025 gällande P-platser mot poolhusets vägg.

Styrelsen har under året hållit 14 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, långivare. Styrelsens fastighetsansvarige har inför varje styrelsemöte hållit avstämningsmöte med förvaltaren. Förvaltaren har regelbundet deltagit på styrelsemöten och rapporterat genomförda och planerade åtgärder samt uppföljning.

Styrelsen har gjort flera försök att hitta en lösning för den vakanta (*f.d. hemtjänstlokalen*). Styrelsen har bland annat erbjudit förskolan att utöka eller flytta sin verksamhet och kontaktat tre olika organisationer och företag. Styrelsen har även varit i kontakt med sex mäklare och lagt ut lokalen på en sajt för att nå fler intressenter.

Samtidigt har styrelsen tittat på om lokalen kan användas för egen verksamhet, till exempel som fastighetskontor, styrelserum eller gästlägenhet. Då skulle nuvarande lokaler kunna användas till annat och eventuellt byggas om till två nya lägenheter för försäljning. Styrelsen har också tagit fram ritningar för hur en sådan ombyggnad skulle kunna se ut. Styrelsen har haft visningar för sju intressenter, och just nu finns två kvar som styrelsen för diskussioner med.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6,5 % från 2026-01-01. Samtidigt lämnas hyran för de befintliga hyresförråden oförändrad. Hyran för garage- och parkeringsplatser utomhus höjs däremot med 2 % årligen. Denna årliga justering har tillämpats sedan 2022 och regleras i de nya hyresavtal som upprättades i samband med villkorsändringen av de tidigare avtalen.

Vid omläggning av lån har styrelsen arbetat aktivt för att uppnå lägsta möjliga räntenivå. Under 2025 har vi amorterat 1%.

Medlemsmöten.

Under året har det genomförts 2 medlemsmöten.

Fritidskommittén

Under 2025 har fritidskommittén bestått av Bibbi Ericson, Lena Bjerner, Joachim Stein, Anders Felldin, Monica Lautin och Elisabeth Varjonen.

Fritidskommittén har under året arrangerat diverse aktiviteter och trivselkvällar som varit mycket uppskattade av föreningens medlemmar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Kristina Selerup, Susanne Gustavsson, Eva Lindberg och Anita Lundkvist. Gruppen har kompletterat HSB Södertörn av föreningens yttre miljö med bla fina blomsterarrangemang i krukor utanför varje port. Vid vår och höststädning har föreningens medlemmar deltagit med stort engagemang och intresse.

Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Sven Tillman.

Under året har hela eller delar av styrelsen besökt eller deltagit i olika webbseminarium samt gått olika utbildningar. Styrelsen håller sig i övrigt å jour genom bland annat nyhetsbrev, seminarium, mässbesök och kontakter med andra bostadsrättsföreningar för tillfälle till utbyte och ny kunskap.

Energibesparande investeringar i HSB Brf Akvarellen under åren 2010–2024

Som framgår av redovisningen i årsberättelsen har de tekniska investeringarna under rubricerad period medfört en total energibesparing uppgående till cirka 30 procent. Noteras bör att dessa investeringar, som uppgår till cirka 20 miljoner kronor, inte är lånefinansierade. Nedan förtecknas de viktigaste investeringarna som påverkat föreningens avsevärda energibesparing. Styrelsens avsikt är att fortsatt att investera i de energibesparande åtgärder som framgår av redovisningen nedan. När detta steg är genomfört är styrelsens främsta mål att fokus att amortera ner låneskulden.

2013 - LED-armaturer inomhus

I princip alla lysrörsarmaturer i trapphus och förbindelsegångar inomhus ersattes med LED-armaturer, de flesta är rörelsestyrda. De gamla trapphusarmaturerna drog 110W vardera och styrdes av tidsrelä, vilket medför att de var tända även då ingen befann sig i området. De nya drar 22W vid full styrka och endast 2W när ingen befinner sig i området. Under senare år har även skydds- förråds, cykel- , barnvagns och teknikrum mm försetts med LED-armaturer.

2014 - LED-armaturer utomhus

Utomhus har 50 vägg- och takplafonder samt några stolpararmaturer försetts med LED, vilket avsevärt reducerat elförbrukningen för ytterbelysningen.

2014 - Byte av undercentral och utökad kapacitet på värmepumpar

Undercentralen byttes ut och kompletterades med tre nya värmepumpar. Den gamla värmepumpen byttes sedan ut 2016. Bytet av undercentral gav en sänkning av fjärrvärmeförbrukningen med ca 30 %.

Värmepumparna fungerar som ett alternativ till att köpa extern fjärrvärme och under tider med ”normala” elpriser förbättrar detta fastighetens energieffektivitet.

2017 - Nya hissar

Föreningen samtliga 14 energikrävande hydraulhissar har bytts ut mot moderna energieffektiva hissar med mekanisk kraftöverföring.

2017 - Garageventilation

Garageventilationen utgör en stor del av fastighetens ventilationskostnad. Tidigare styrdes dessa fläktar av ett tidrelä så att de stod stilla några timmar på natten, men 2017 installerades en CO₂-styrning så att de bara körs vid behov.

Energibesparing ca 40 %

2018 - Ny maskinpark i fyra av sex tvättstugor, 2018

Moderna tvättmaskiner och torktumlare som spar 60 % energi i jämförelse med de som tidigare var installerade

2019 - Moderna motorer för köks- och badrumsventilationen

Moderna elmotorer, EC-motorer, drar ungefär hälften så mycket ström som de äldre AC-motorerna, varför samtliga fläktmotorer byttes ut.

2019 - E-gain (numera Kiona)

Styr värmen optimalt, baserat på byggnadens egenskaper och väderprognoser.

2019 - EnwaMatic

EnwaMatic är ett reningsverk för radiatorvattnet. Rent vatten leder värme bättre samt minskar belastningen på cirkulationspumparna väsentligt.

2022 - Inglasning av terrasser

Under 2022 inglasades ytterligare 28 terrasser, så totalt är nu 99 terrasser inglasade. Inglasningen skapar en isolerande luftkudde och enligt vetenskapliga studier reducerar denna luftkudde uppvärmningskostnaden för en lägenhet med ca 10%. De flesta av våra lägenheter har dock en yttervägg på baksidan som reducerar vinsten för dessa lägenheter till 5%. Under denna process har föreningens styrelse lagt mycken möda på att träffa avtal med Botkyrka Kommun om ny detaljplan mm. Kostnaderna för respektive inglasning har dock tagits av bostadsrättsinnehavarna.

2023 - Mimboxar i tvättstugorna

Mimboxarna togs i drift 2023-08-18 och vid årets utgång har vattenförbrukningen i våra tvättstugor minskat med 54.000 liter vatten samt att energiförbrukningen minskat med ca 30 % utöver det har 4,1 kilo microplaster filterats bort från avloppssystemet och Co2 minskat med 85 kilo.

2024 – Ecoclimate, återvinning av värme i spillvattnet

Värmeåtervinning av föreningens spillvatten installerades under hösten 2024. Syftet är att ta tillvara den värme som spolas ut i avloppssystemet via exempelvis varmt dusch-, tvätt- och diskvatten. Ecoclimate-systemet har varit i drift under hela 2025 och redan gett en besparing på cirka 38 %, vilket har sänkt föreningens uppvärmningskostnader markant.

2024 – Stolpbelysning

All stolpbelysning, *inklusive stolpar*, har bytts ut mot nya energisnåla armaturer. De nya armaturerna har nattsänkning vilket sänker driftkostnaderna utan att påverka tryggheten i området.

Planerade, närliggande, investeringar för fortsatt energibesparing**Solceller, energihub samt eventuell energilagring enligt stämmobeslut**

Föreningens tak rymmer 1 300 kvm solceller vilket beräknas ge energi motsvarande 20% av nuvarande energibehov.

Energieffektiva torkskåp i samtliga tvättstugor

Tvättmaskiner och torktumlare är utbytta i fyra tvättstugor av sex. Samtliga tvättstugor planeras att få nya torkskåp då den värme som i dagsläget ventileras ut i det fria istället går att återvinna till fastigheten vilket bidrar till sänkta energikostnader.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 299 och under året har det tillkommit 27 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 293.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	166	177	227	141	265
Skuldsättning, kr/kvm	6 663	7 504	7 409	7 141	7 276
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 979	7 932	7 819	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	191	227	235	251	204
Årsavgifter, kr/kvm	1 033	974	856	800	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	81	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	973	1 137	1 100	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 602	21 245	20 370	17 378	16 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 071	-1 704	-2 487	-1 510	2 042
Soliditet, %	19	19	20	22	23

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 166 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 6,5 %. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 914 567 kr.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 617 416	0	0	17 617 416
Upplåtelseavgifter, kr	1 898 864	0	0	1 898 864
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	19 516 280	0	0	19 516 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 976 295	-1 704 167	0	17 272 128
Årets resultat, kr	-1 704 167	1 704 167	-1 070 866	-1 070 866
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 272 128	0	-1 070 866	16 201 262
S:a eget kapital, kr	36 788 408	0	-1 070 866	35 717 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 843 000 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 272 128
Årets resultat, kr	-1 070 866
Reservation till underhållsfond, kr	-843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	843 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 201 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	16 201 262
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 602 312	21 244 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 167	573 666
Summa Rörelseintäkter		21 694 479	21 818 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 199 572	-13 740 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-868 423	-859 126
Personalkostnader	Not 6	-588 798	-672 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 649 908	-3 740 391
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-55 663
Summa Rörelsekostnader		-18 306 701	-19 067 935
Rörelseresultat		3 387 778	2 750 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 586	11 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 462 230	-4 465 659
Summa Finansiella poster		-4 458 644	-4 454 623
Resultat efter finansiella poster		-1 070 866	-1 704 167
Resultat före skatt		-1 070 866	-1 704 167
Årets resultat		-1 070 866	-1 704 167

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	181 648 426	185 298 334
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	69 430	69 430
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	76 252	76 252
Summa Materiella anläggningstillgångar		181 794 107	185 444 015

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

181 794 607 185 444 515

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		470 933	470 967
Övriga kortfristiga fordringar		5 321 463	2 585 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 199 859	970 555
Summa Kortfristiga fordringar		6 992 255	4 026 790

Kassa och bank

Kassa och bank		54 545	7 936
Summa Kassa och bank		54 545	7 936

Summa Omsättningstillgångar

7 046 800 4 034 726

Summa Tillgångar

188 841 407 189 479 241

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 516 280	19 516 280
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	19 516 280	19 516 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 272 128	18 976 295
Årets resultat	-1 070 866	-1 704 167
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	16 201 262	17 272 128

Summa Eget kapital

35 717 542 **36 788 408**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	80 682 883	40 830 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		80 682 883	40 830 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		67 231 500	106 216 883
Leverantörsskulder		1 815 650	2 149 588
Skatteskulder		27 374	59 709
Övriga kortfristiga skulder		263 739	383 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 102 719	3 051 136
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		72 440 982	111 860 833

Summa Skulder

153 123 865 **152 690 833**

Summa Eget kapital och skulder

188 841 407 **189 479 241**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 387 778	2 750 457
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 649 908	3 740 391
Försäljning laddstolpar	0	55 663
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 649 908	3 796 054
Erhållen ränta	3 586	11 036
Erlagd ränta	-4 281 525	-4 379 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 759 747	2 178 492
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-230 007	-618 557
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-615 172	-470 145
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-845 180	-1 088 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 914 567	1 089 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 336 521
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 336 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	867 500	2 090 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	867 500	2 090 000
Årets kassaflöde	2 782 067	-3 156 731
Likvida medel vid årets början	2 570 811	5 727 542
Likvida medel vid årets slut	5 352 878	2 570 811

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	124 595 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr.o.m. 2025 ingår garageytan om 2 400 kvm samt förrådsytan om 201 kvm i totalytan. Nyckeltalen har inte räknats om retroaktivt.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 823 863	16 657 608
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 322 162	1 389 909
	Hyror lokaler	1 534 388	1 522 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 256 037	1 278 239
	Hyror förbrukningsbaserad	80 725	77 860
	Hyror övrigt	125 313	128 412
	Övriga primära intäkter	425 346	383 341
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 567 834	21 438 041
	Hyresbortfall	-965 522	-193 316
	<i>Summa</i>	-965 522	-193 316
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 602 312	21 244 725

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel TV och bredband. Ökat hyresbortfall 2025 beror på outhyrd lokal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	92 167	573 666
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	92 167	573 666

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 501 202	-3 691 682
	Snö och halk-bekämpning	-199 554	-489 108
	Reparationer	-1 226 479	-1 021 930
	Planerat underhåll	-1 096 057	-922 797
	Försäkringsskador	-289 372	-689 187
	El	-1 812 942	-2 012 779
	Uppvärmning	-1 682 643	-1 826 677
	Vatten	-741 598	-617 678
	Sophämtning	-830 987	-735 113
	Fastighetsförsäkring	-366 794	-437 431
	Kabel-TV och bredband	-632 974	-690 730
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-587 122	-563 679
	Övriga driftkostnader	-231 848	-41 718
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 199 572	-13 740 511

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-253 603	-254 866
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-122 656	-204 916
	Administrationskostnader	-70 044	-62 633
	Extern revision	-39 763	-34 000
	Konsultkostnader	-53 869	-49 838
	Medlemsavgifter	-142 826	-136 175
	Föreningsverksamhet	-52 604	-112 003
	Övriga förvaltningskostnader	-133 058	-4 696
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-868 423	-859 126
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-329 588	-334 835
	Revisionsarvode	-16 044	-16 044
	Övriga arvoden	-142 728	-212 760
	Löner och övriga ersättningar	-48	0
	Sociala avgifter	-96 191	-102 105
	Övriga personalkostnader	-4 200	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-588 798	-672 244
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 649 908	-3 740 391
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 649 908	-3 740 391
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-55 663
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-55 663

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 543 978	198 390 821
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 604 010	16 604 010
	Årets investeringar	0	6 792 520
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-639 363
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	221 147 988	221 147 988
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 849 654	-32 236 391
	Årets avskrivningar	-3 649 908	-3 740 391
	Omklassificeringar	0	127 701
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-39 499 562	-35 849 081
	Utgående redovisat värde	181 648 426	185 298 907
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	205 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 661 000	13 487 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 133 000	2 298 000
	Summa	284 794 000	308 785 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	168 670 500	168 670 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	168 670 500	168 670 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 428 079	1 428 079
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 428 079	1 428 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 358 649	-1 358 649
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 358 649	-1 358 649
	Utgående redovisat värde	69 430	69 430

Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	76 252	76 252
Årets investeringar	0	6 792 520
Omklassificering till byggnad	0	-6 792 520
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	76 252	76 252

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 199 859	970 555
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 199 859	970 555

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,62%	2026-02-25	15 830 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,63%	2028-04-11	31 482 883	600 000
Swedbank Hypotek AB	2,50%	2027-04-23	40 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,49%	2026-05-26	42 421 500	0
SBAB Bank AB	3,60%	2028-01-14	10 000 000	700 000
Swedbank Hypotek AB	2,26%	2026-08-28	7 680 000	160 000
			147 914 383	1 460 000

Långfristig del	80 682 883
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	65 931 500
Kortfristig del	67 231 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 983 562	2 164 715
	Upplupna räntekostnader	440 005	259 300
	Övriga upplupna kostnader	679 152	627 121
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 102 719	3 051 136

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-15.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge

Org.nr 716418-7168

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinges finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Lundström

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Wallin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:16:29



Mats Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:44:13



Sven Tillman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:45:53



Anna Marie Josefin Strålfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:35:28



Märta Lauritzen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:30:50



Morgan Sandelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:26:24



Pia Lundström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:33:12



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:20:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Pia Lundström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:29:25



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:19:56



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.