



Årsredovisning 2023

HSB Brf Akvarellen i Tullinge



Foto: Morgan Sandelius



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Akvarellen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 716418-7168 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 538
192	garageplatser	0
20	p-platser	0
8	lokaler (hyresrätt)	1 027
Totalt 468 objekt		19 565

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 92 st 1 rok, 95 st 2 rok, 36 st 3 rok, 22 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Arne Mårtensson	Ordförande	2021-11-01	2023-05-24
Arne Mårtensson	Ledamot	2022-12-21	
Leif Wallin	Ordförande	2023-05-24	
Leif Wallin	Ledamot	2022-12-01	
Jens Vollmer	Ledamot	2021-11-01	
Sonja Jonasson	Ledamot	2022-12-01	
Mats Sundberg	Ledamot	2020-11-06	
Sven Tillman	Ledamot	2023-05-24	
Morgan Sandelius	Ledamot	2022-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Vollmer, Sonja Jonasson, Leif Wallin, Sven Tillman och Morgan Sandelius.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Vollmer, Sonja Jonasson, Arne Mårtensson, Leif Wallin, Sventillman och Morgan Sandelius.

Revisorer har varit: Pia Lundström och Bengt Neogard som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

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

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Leif Wallin och Arne Mårtensson, med Sonja Jonasson och Morgan Sandelius som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 samt extrastämma 2023-10-18. På stämman deltog 92 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7 %.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Allmänt

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.

Ekonomi

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften på 5 % samt oförändrade hyror för förråd. Hyran för Garage- samt parkeringsplatser utomhus har en årlig höjning på 2% framgent. Hyran för de hyresförråd som finns i föreningen är oförändrad under år 2024.

Vid omläggning av lån har styrelsen arbetat aktivt för att uppnå lägsta möjliga räntenivå. Den tidigare fastställda inriktningen att amortera 2,5 mkr har fullföljts.

Medlemsmöten.

Under året har det genomförts 2 medlemsmöten.

Fritidskommittén

Under 2023 har fritidskommittén bestått av Bibbi Ericson, Lena Bjerner, Joakim Stein, Inge Henriksson, Monica Lautin och Elisabeth Varjonen. Fritidskommittén har under året bjudit in till flertalet trivselskvällar som varit mycket välbesökta och uppskattade av föreningens medlemmar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Kristina Selerup, Susanne Gustavsson, Eva Lindberg och Sara Alge. Gruppen har kompletterat Bredablick Förvaltningsskötsel av föreningens yttre miljö med bla fina blomsterarrangemang i krukor utanför varje port. Trädgårdsgruppen har även arrangerat vår och höststädning där föreningens medlemmar deltagit med stort engagemang och intresse. Bredablick Förvaltning har bidragit med förtäring.

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 à jour genom bland annat nyhetsbrev, seminarium, mässbesök och kontakter med andra bostadsrättsföreningar för tillfälle till utbyte och ny kunskap.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Laddplatser har installerats i föreningens garage med 15 laddboxar med dubbla uttag per garage (*dvs. 30 laddplatser per garage*)

Ny garageport har installerats i hus B.

Bastuaggregat dam och herravdelning har byts ut, samt att 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.

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 klogaslarm 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 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 har installerats till restaurangens köksfläkt.

Läckande terrasser ovanför restaurang och förskola har åtgärdats.

Driftutrymmen (EI, fläkttrum) 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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takrenovering kommer utföras enligt stämmobeslut daterat 18:e maj 2022, i samband med det installeras även solceller, energihubb och ev. energilagring enligt stämmobeslutet. Föreningens tak rymmer 1 300 kvm solceller vilket beräknas ge energi motsvarande 20% av nuvarande energibehov.

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

Värmeåtervinning av föreningens spillvatten (avloppsvatten) dvs ta tillvara på den värme som spolas ut i avloppssystemet via tex varmt dusch- tvätt och diskvatten planeras, vilket väsentligt kommer minska föreningens behov av köpt energi och sänker våra gemensamma inköpskostnader för inköp av energi. Kan ge en besparing upp till 20 % av föreningens värmekostnader.

Stolpbelysningen ute i bostadsområdet kommer bytas ut och ersättas av energieffektiv LED-belysning, i samband med det så kommer även belysningsstolparna bytas ut.

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.

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

Tvättmaskiner och torktumlare är utbytta i fyra tvättstugor av sex. Nu väntar byte av torkskåp i samtliga tvättstugor.

Energibesparande investeringar i HSB Brf Akvarellen under åren 2010–2023

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 rörelsestyrd. 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 tidsrelä 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.

Energiförbrukning från år 2010

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel MWh	Boendeel MWh	Vatten MWh	Kbm
2010	1908		882	743	24793
2011	1480		876	734	22651
2012	1637		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

De energibesparande investeringar föreningen gjort sen år 2010 har resulterat i att föreningen väsentligt minskat de gemensamma kostnader för respektive post med ca 30%
t o m 2022

-29%	-31%	-28%	-28%
------	------	------	------

Förbrukningen under 2023 är speciell så tillvida att värmepumparna stod still och vi gick enbart på fjärrvärme

2023	1730	435	620	20104
------	------	-----	-----	-------

Lokalförteckning

	Yta	Löptid
Hyresgäst		
Maiyane Nielsen	39 kvm	2026-06-30
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	2025-12-31
HSB Södertörn	91 kvm	2024-12-31
K Khan AB	248 kvm	2026-02-28
Fritidsanläggningen		

Skyddsrum 1 95 kvm
Skyddsrum 2 95 kvm
Skyddsrummen är belägna på Elgentorpsvägen 10.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

HSB Södertörn har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Bredablicka förvaltning i Sverige AB ha biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning samt trädgårdsskötsel.

HSB Södertörn - Ekonomisk förvaltning
Folksam - Fastighetsförsäkring
Bredablick förvaltning - Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
seQRus/Cupola - SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete)
LåsTeam Sverige - Skalskydd
Sortera industry (Interspol systems) - Stamspolning
Tele 2 (f.d. ComHem) - Kabel-TV
Telenor (f.d Bredbandsbolaget) - Bredband
Tarjas städ - Lokalvård
Telge energi - Elavtal
Södertörns Fjärrvärme - Fjärrvärme
Botkyrka Kommun - Vatten
SRV - Sophantering
Anticimex / Nomor - Skadedjursbekämpning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 298 och under året har det tillkommit 25 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 305.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	141	265	348	326
Skuldsättning, kr/kvm	7 409	7 141	7 276	6 873	7 022
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 819	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	9	10
Energikostnad, kr/kvm	235	251	204	162	169
Årsavgifter, kr/kvm	856	800	784	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	20 370	17 378	16 827	16 531	16 630
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 487	-1 510	2 042	2 557	1 673
Soliditet, %	20	22	23	23	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalen.

Totala intäkter, kr/kvm: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens nyupptagna lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 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 2024 med 5 %.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 898 864	0	0	1 898 864
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 226 090	0	-2 226 090	0
S:a bundet eget kapital, kr	21 742 370	0	-2 226 090	19 516 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 747 661	-1 510 023	2 226 090	21 463 727
Årets resultat, kr	-1 510 023	1 510 023	-2 487 432	-2 487 432
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 237 638	0	-261 342	18 976 295
S:a eget kapital, kr	40 980 008	0	-2 487 432	38 492 575

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 843 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 069 090 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	19 237 638
Årets resultat, kr	-2 487 432
Reservation till underhållsfond, kr	-843 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 069 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 976 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 976 296

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	20 370 042	18 571 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 147 032	216 944
Summa Rörelseintäkter		21 517 074	18 788 269

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-16 001 344	-13 898 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 067 777	-1 298 779
Personalkostnader	Not 6	-592 692	-467 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 559 253	-2 819 679
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-657 800
Summa Rörelsekostnader		-21 221 066	-19 142 322

Rörelseresultat

296 007 -354 053

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 689	1 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 790 128	-1 157 862
Summa Finansiella poster	-2 783 440	-1 155 970

Resultat efter finansiella poster

-2 487 432 -1 510 023

Resultat före skatt

-2 487 432 -1 510 023

Årets resultat

-2 487 432 -1 510 023

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	182 757 867	176 667 404
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	69 430	69 430
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	76 252	4 952 161
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		182 903 549	181 688 996

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**182 904 049 181 689 496**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		510 216	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 545 247	3 271 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	925 376	1 285 007
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 980 839	4 556 880

Kassa och bank

Kassa och bank		1 592 060	9 893
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 592 060	9 893

Summa Omsättningstillgångar**6 572 899 4 566 773****Summa Tillgångar****189 476 948 186 256 269**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 516 280	19 516 280
Fond för yttre underhåll	0	2 226 090
Summa Bundet eget kapital	19 516 280	21 742 370

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 463 727	20 747 661
Årets resultat	-2 487 432	-1 510 023
Summa Fritt eget kapital	18 976 295	19 237 638

Summa Eget kapital**38 492 575****40 980 007**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	96 216 883	79 862 883
Summa Långfristiga skulder		96 216 883	79 862 883

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		48 740 000	59 846 500
Leverantörsskulder		2 098 916	2 364 618
Skatteskulder		108 057	70 836
Övriga kortfristiga skulder		367 748	320 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	3 452 769	2 810 457
Summa Kortfristiga skulder		54 767 490	65 413 378

Summa Skulder**150 984 373****145 276 261****Summa Eget kapital och skulder****189 476 948****186 256 269**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	296 007	-354 053
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 559 253	2 819 679
---------------	-----------	-----------

Förlust vid utrantering	0	657 800
-------------------------	---	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 559 253	3 477 479
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	6 689	1 892
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-2 627 879	-1 157 862
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 234 070	1 967 456
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	672 016	-561 506
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	298 363	1 537 709
---	---------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	970 379	976 203
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 204 449	2 943 659
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 773 806	-3 359 964
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 773 806	-3 359 964
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
--------------	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 247 500	-2 644 801
--	-----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 247 500	-2 644 801
--	------------------	-------------------

Årets kassaflöde

2 678 142	-3 061 106
------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 049 400	6 110 505
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	5 727 542	3 049 400
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattnings

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	124 595 523 kr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 864 133	14 826 507
	Hyror lokaler	1 426 415	1 290 212
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 184 841	1 187 170
	Hyror förbrukningsbaserad	1 584 348	907 234
	Hyror övrigt	122 483	118 559
	Övriga primära intäkter	380 120	288 510
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 562 340	18 618 191
	Avgiftsbortfall	0	-41 833
	Hysesbortfall	-192 298	-5 034
	<i>Summa</i>	-192 298	-46 867
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 370 042	18 571 324
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	1 147 032	216 944
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 147 032	216 944
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 252 959	-1 368 490
	Snö och halk-bekämpning	-525 211	-503 374
	Reparationer	-1 385 037	-1 943 003
	Planerat underhåll	-3 377 351	-789 534
	Försäkringsskador	-228 065	0
	El	-2 316 611	-2 884 528
	Uppvärmning	-1 736 252	-1 484 310
	Vatten	-550 892	-515 895
	Sophämtning	-596 500	-552 194
	Fastighetsförsäkring	-418 873	-282 040
	Kabel-TV och bredband	-687 226	-640 231
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-551 922	-538 969
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 347 318	-2 206 855
	Övriga driftkostnader	-27 127	-189 261
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 001 344	-13 898 686

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-226 594	-224 926
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-253 193	-485 452
	Administrationskostnader	-224 309	-92 770
	Extern revision	-29 625	-33 834
	Konsultkostnader	-84 031	-195 741
	Medlemsavgifter	-136 175	-121 590
	Föreningsverksamhet	-54 042	-87 191
	Övriga förvaltningskostnader	-59 808	-57 275
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 067 777	-1 298 779
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-239 450	-258 136
	Revisionsarvode	-13 524	-11 424
	Övriga arvoden	-226 285	-85 117
	Löner och övriga ersättningar	0	-41 000
	Sociala avgifter	-93 367	-71 701
	Övriga personalkostnader	-20 066	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-592 692	-467 378
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 559 253	-2 785 624
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-34 055
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 559 253	-2 819 679
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-657 800
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-657 800

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	188 741 104	194 271 104
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 604 010	16 604 010
	Årets investeringar	9 649 716	450 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-5 980 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	214 994 831	205 345 114
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 677 710	-31 214 286
	Årets avskrivningar	-3 559 253	-2 785 624
	Återförda avskrivningar	0	5 322 200
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 236 964	-28 677 710
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 757 867	176 667 404
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 487 000	13 487 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 298 000	2 298 000
	<i>Summa</i>	308 785 000	308 785 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	168 670 500	168 670 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	168 670 500	168 670 500
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 428 079	1 428 079
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 428 079	1 428 079
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 358 649	-1 324 594
	Årets avskrivningar	0	-34 055
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 358 649	-1 358 649
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 430	69 430

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	4 952 161	2 042 197
Årets investeringar	4 773 807	2 909 964
Omklassificering till byggnad	-9 649 716	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	76 252	4 952 161

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	925 376	1 285 007
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	925 376	1 285 007

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,17%	2025-04-16	20 797 867	400 000
SBAB	3,6%	2028-01-14	11 400 000	700 000
SBAB	0,53%	2024-03-13	15 830 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2025-05-23	23 546 500	900 000
Swedbank Hypotek AB	0,51%	2024-05-24	20 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,49%	2024-09-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,85%	2025-04-25	23 187 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	4,6%	2025-08-25	7 960 000	160 000
SBAB	2,17%	2025-04-16	12 235 016	600 000
			144 956 883	2 910 000

Långfristig del	96 216 883
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 910 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 830 000
Kortfristig del	48 740 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 910 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 260 728	1 733 710
Upplupna räntekostnader	172 695	10 446
Övriga upplupna kostnader	1 019 346	1 066 301
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 452 769	2 810 457

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Lundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-16 kl. 17:25:06



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:30:08



SVEN TILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:28:27



ARNE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:50:16



JENS VOLLMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:03:03



SONJA JONASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:54:05



MORGAN SANDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:53:31



PIA LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:49:29



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:03:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-16 kl. 22:51:27



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:03:49



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.