



Årsredovisning 2024

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 2024

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 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
248	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 538
192	garageplatser	0
20	p-platser	0
7	lokaler (hyresrätt)	1 027
Totalt 467 objekt		19 565

Föreningens lägenheter fördelas på: 93 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.
Leif Wallin	Ordförande	2023-05-23	
Jens Vollmer	Ledamot	2021-05-20	2024-06-03
Sonja Jonasson	Ledamot	2020-06-17	2024-06-03
Mats Sundberg	Ledamot	2020-11-06	
Arne Mårtensson	Ledamot	2021-05-21	
Märta Lauritzen	Ledamot	2024-06-03	
Sven Tillman	Ledamot	2023-05-23	
Morgan Sandelius	Ledamot	2021-05-21	
Marie Strålfors	Ledamot	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Wallin, Morgan Sandelius, Arne Mårtensson, Sven Tillman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Mårtensson, 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.

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 Sven Tillman, med Marie Strålfors och Märta Lauritzen som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar samt 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en akutell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sig till år 2068 används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Lokalförteckning

	Yta	Löptid
Hyresgäst		
Maiyanne Nielsen	39 kvm	2026-06-30
Michelle Vikström	13 kvm	Löpande 1 månad
Botkyrka kommun	287 kvm	2024-12-31
Tullinge Montessori Ek.f.	119 kvm	2025-07-31
Tullinge Montessori Ek.f.	230 kvm	2027-12-31
HSB Södertörn	91 kvm	2026-12-31
K Khan AB	248 kvm	2026-02-28
Fritidsanläggningen	ca 600 kvm	
Skyddsrum 1	95 kvm	
Skyddsrum 2	95 kvm	

Skyddsrummen är belägna på Elgentorpsvägen 10.

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 (Systematiskt Brandskydds Arbete)
LåsTeam Sverige	Skalskydd
Sortera Industry (f.d. Interspol)	Stamspolning
Tele 2 (f.d. ComHem)	Kabel-TV (Tele2 utgår helt under 2025)
Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)	Bredband och TV
Tarjas städ	Lokalvård
Telge energi	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Anticimex / Nomor	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationen för 1 021 000 kr och planerat underhåll för 922 797 kr. Reparationskostnader specificeras närmre i not 3 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 2025 för kommande års underhåll.

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

Miljö, energi, klimat

Styrelsen har ett mycket stark fokus på miljö- klimat- och energibesparande åtgärder och jobbar aktivt för att minska föreningens kostnader kortsiktigt som långsiktigt, *vilket även bidrar till minskad energibelastning globalt. Tydliga exempel på detta finns i separat bilaga till denna verksamhetsberättelse.*

Detta beaktas även vid upphandling och inköp av tjänster och förbrukningsmaterial.

Styrelsen arbetar även aktivt med att öka den biologiska mångfalden i vårt bostadsområde genom att skapa fler ängsytor och plantera växter som gynnar pollinatörer vilket ökar den biologiska mångfalden som är viktig för ett bra ekosystem.

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

De energibesparande investeringar föreningen gjort sen år 2010 har resulterat i att föreningen väsentligt minskat de gemensamma kostnaderna för respektive post med ca 30%

-35,6% -30,3% -25,2% -18,4%

Teknik och Fastigheter

Ecoclimate har installerats för värmeåtervinning av föreningens spillvatten (*avloppsvatten*) för att enbart ta tillvara på den värme som spolat ut i avloppssystemet via tex varmt dusch-, tvätt- och diskvatten.

Ecoclimate-systemet minskar föreningens inköp av fjärrvärme och sänker därmed våra gemensamma inköpskostnader för fjärrvärme.

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.

Laddanläggningen för elbilar som är installerad i föreningens båda garage är såld till Aneo Mobility som till väsentlig del täcker det föreningen tidigare investerat.

Hyrestagare av garageplats som önskar laddmöjlighet vänder sig direkt till Aneo för tecknade av eget avtal, likaså gäller vid ev. fel som kan uppstå då föreningen ej äger eller ansvarar för laddanläggningen.

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

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, en sista temperaturmätning och finjustering har skett under första kvartalet år 2024.

OVK (*Obligatorisk VentilationsKontroll*) lokaler dvs, fritidsanläggningen, garage, lokalhyresgäster, restaurang, förskola, hemtjänst, fotvård är utförd.

Nästa OVK kommer utföras år 2027 då det är 3-årsintervall på dessa lokalytor som har ett ventilationssystem med till- och frånluft.

Övrigt

Nya stadgar (*2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening*) har antagits på extrastämman 2023-10-18 följt av ordinarie stämman 2024-06-03.

De nya stadgarna registrerades hos bolagsverket 2024-09-28.

Styrelsen har beslutat att från 2024-01-01 skall obligatorisk avflyttningstillsyn genomföras vid överlåtelse av samtliga bostadsrätter inom föreningen för att säkerställa att inga otillåtna ändringar /installationer gjorts som strider mot föreningens stadgar, lagstiftning eller gällande branschregler.

Syftet med avflyttningstillsyn är att kontrollera att inga bostadsrätter som överläts har otillåtna ändringar eller installationer som går emot gällande lagstiftning, branschregler eller föreningens stadgar.

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.

(Reglerna är inte avsedda att begränsa möjligheterna utan att undanröja och förebygga problem som kan uppstå, foldern finns att ladda ned på föreningens hemsida)

"Välkommen till Brf Akvarellen" är namnet på en relativt ny folder med väsentlig information till nyinflyttade som delas ut i samband med tillträdet till det nya boendet.

Gymmet har utökats i storlek vilket möjliggjorts genom att stolsförrådet flyttats till annat utrymme.

Bygglov har tidigare sökts (2020) för 21 nya bilplatser och stämman år 2020 biföll propositionen vilket möjliggör en utbyggnad av fler bilplatser som kan ske i etapper vid behov och innan bygglovet upphör att gälla. Bygglovet gäller i 5 år och i skrivande stund finns inga planer på utbyggnad av fler bilplatser.

Lekplatsbesiktning (*lagkrav*) har utförts på all lekutrustningen som är placerad inom föreningens mark, besiktning utförs årligen av certifierad firma.

Löpande tillsyn av lekplatsutrustning sker av förvaltningen.

Tidigare större underhåll de senaste åren

- 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.
- 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 bytts 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 Elgentorpsvägen 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 klogasalarm 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 (El, fläktrum) har uppdaterats med elektronisk inpassering för att höja säkerheten samt minimera antal fysiska nycklar i låssystemet.
 - Garagerenovering har utförts i Hus A och B under år 2021
 - Nytt Poolfilter till föreningens poolanläggning har installerats i samband med det så installerades UV-rening vilket bidrar till bl a 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.
 - Tvättstugerovering 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

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

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

Utfasning av föreningens ursprungliga låssystem (1AC10) som bl a 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.

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

Lysrörsarmaturer som härrör från byggande av våra fastigheter uppdateras fortlöpande till nya energisnåla LED-armaturer, där det är möjligt monteras även rörelsedeckare som tändar 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 3:e juni 2024.

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.

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 2025.

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 2024 har fritidskommittén bestått av Bibbi Ericson, Lena Bjerner, Joakim Stein, Inge Henriksson, Monica Lautin och Elisabeth Varjonen.

Fritidskommittén har under året arrangerat 19 mycket uppskattade aktiviteter som under året lockat ca 700 deltagare.

Trädgårdsgruppen

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

Gruppen har kompletterat HSB Södertörn av föreningens yttre miljö med bl a fina blomsterarrangemang i krukor utanför varje port.

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

HSB Södertörn 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 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 2010–2023

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 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 305 och under året har det tillkommit 18 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 299.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	227	141	265	348
Skuldsättning, kr/kvm	7 504	7 409	7 141	7 276	6 873
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 932	7 819	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	9
Energikostnad, kr/kvm	227	235	251	204	162
Årsavgifter, kr/kvm	974	856	800	784	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 137	1 100	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 245	20 370	17 378	16 827	16 531
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 704	-2 487	-1 510	2 042	2 557
Soliditet, %	19	20	22	23	23

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 177 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 2025 med 7 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	21 463 727	-2 487 432	0	18 976 295
Årets resultat, kr	-2 487 432	2 487 432	-1 704 167	-1 704 167
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 976 295	0	-1 704 167	17 272 128
S:a eget kapital, kr	38 492 575	0	-1 704 167	36 788 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 826 000 kr samt ianspråktagande skett med 826 000 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	18 976 295
Årets resultat, kr	-1 704 167
Reservation till underhållsfond, kr	-826 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	826 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 272 128

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 272 128

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 244 725	20 370 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	573 666	1 147 032
Summa Rörelseintäkter		21 818 392	21 517 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 740 511	-16 001 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-859 126	-1 067 777
Personalkostnader	Not 6	-672 244	-592 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 740 391	-3 559 253
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-55 663	0
Summa Rörelsekostnader		-19 067 935	-21 221 066
Rörelseresultat		2 750 457	296 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 036	6 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 465 659	-2 790 128
Summa Finansiella poster		-4 454 623	-2 783 440
Resultat efter finansiella poster		-1 704 167	-2 487 432
Resultat före skatt		-1 704 167	-2 487 432
Årets resultat		-1 704 167	-2 487 432

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	185 298 334	182 757 867
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	69 430	69 430
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	76 252	76 252
Summa Materiella anläggningstillgångar		185 444 015	182 903 549

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

185 444 515 **182 904 049**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		470 967	510 216
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 585 268	3 545 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	970 555	925 376
Summa Kortfristiga fordringar		4 026 790	4 980 839

Kassa och bank

Kassa och bank		7 936	1 592 060
Summa Kassa och bank		7 936	1 592 060

Summa Omsättningstillgångar

4 034 726 **6 572 899**

Summa Tillgångar

189 479 241 **189 476 948**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 516 280 19 516 280

*Summa Bundet eget kapital***19 516 280 19 516 280**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 976 295 21 463 727

Årets resultat

-1 704 167 -2 487 432

*Summa Fritt eget kapital***17 272 128 18 976 295**

Summa Eget kapital

36 788 408 38 492 575

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15 40 830 000 96 216 883

*Summa Långfristiga skulder***40 830 000 96 216 883**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

106 216 883 48 740 000

Leverantörsskulder

2 149 588 2 098 916

Skatteskulder

59 709 108 057

Övriga kortfristiga skulder

383 517 367 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 3 051 136 3 452 769

*Summa Kortfristiga skulder***111 860 833 54 767 490**

Summa Skulder

152 690 833 150 984 373

Summa Eget kapital och skulder

189 479 241 189 476 948

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 750 457 296 007

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 740 391 3 559 253

Försäljning laddstolpar 55 663 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 796 054 3 559 253

Erhållen ränta 11 036 6 689

Erlagd ränta -4 379 054 -2 627 879

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 178 492 1 234 070

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -618 557 672 016

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -470 145 298 363

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 088 703 970 379

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 089 789 2 204 449

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 336 521 -4 773 806

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -6 336 521 -4 773 806

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 090 000 5 247 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 090 000 5 247 500

Årets kassaflöde

-3 156 731 2 678 142

Likvida medel vid årets början 5 727 542 3 049 400

Likvida medel vid årets slut 2 570 811 5 727 542

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.

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. Från år 2024 är aviserad el avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 657 608	15 864 133
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 389 909	1 528 637
	Hyror lokaler	1 522 672	1 426 415
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 278 239	1 184 841
	Hyror förbrukningsbaserad	77 860	55 711
	Hyror övrigt	128 412	122 483
	Övriga primära intäkter	383 341	380 120
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 438 041	20 562 340
	Hysesbortfall	-193 316	-192 298
	<i>Summa</i>	-193 316	-192 298
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 244 725	20 370 042

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	573 666	1 147 032
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	573 666	1 147 032
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 481 973	-1 252 959
	Snö och halk-bekämpning	-489 108	-525 211
	Reparationer	-1 021 930	-1 385 037
	Planerat underhåll	-922 797	-3 377 351
	Försäringsskador	-689 187	-228 065
	EI	-2 012 779	-2 316 611
	Uppvärmning	-1 826 677	-1 736 252
	Vatten	-617 678	-550 892
	Sophämtning	-735 113	-596 500
	Fastighetsförsäkring	-437 431	-418 873
	Kabel-TV och bredband	-690 730	-687 226
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-563 679	-551 922
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 209 709	-2 347 318
	Övriga driftkostnader	-41 718	-27 127
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 740 511	-16 001 344
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-254 866	-226 594
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-204 916	-253 193
	Administrationskostnader	-62 633	-224 309
	Extern revision	-34 000	-29 625
	Konsultkostnader	-49 838	-84 031
	Medlemsavgifter	-136 175	-136 175
	Föreningsverksamhet	-112 003	-54 042
	Övriga förvaltningskostnader	-4 696	-59 808
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-859 126	-1 067 777

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-334 835	-239 450
	Revisionsarvode	-16 044	-13 524
	Övriga arvoden	-212 760	-226 285
	Sociala avgifter	-102 105	-93 367
	Övriga personalkostnader	-6 500	-20 066
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-672 244	-592 692
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 740 391	-3 559 253
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 740 391	-3 559 253
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-55 663	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-55 663	0

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 390 821	188 741 104
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 604 010	16 604 010
	Årets investeringar	6 792 520	9 649 716
	Årets försäljningar/utrangeringar	-639 363	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	221 147 988	214 994 831
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 236 964	-28 677 710
	Årets avskrivningar	-3 740 391	-3 559 253
	Återförda avskrivningar	127 701	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-35 849 654	-32 236 964
	Utgående redovisat värde	185 298 334	182 757 867
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	Summa	308 785 000	308 785 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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	2024-12-31	2023-12-31
	<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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	76 252	4 952 161
	Årets investeringar	6 792 520	4 773 807
	Omklassificering till byggnad	-6 792 520	-9 649 716
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	76 252	76 252

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 562 875 4 135 482

Övriga fordringar

22 393 -590 234

Summa Övriga fordringar

2 585 268 3 545 247

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

970 555 925 376

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

970 555 925 376

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,95%	2025-05-26	20 000 000	0
SBAB	2,17%	2025-04-16	11 635 016	600 000
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2025-09-28	15 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,62%	2026-02-11	15 830 000	0
Swedbank Hypotek AB	4,6%	2025-08-25	7 800 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	3,85%	2025-04-25	23 037 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	4,01%	2025-05-23	22 646 500	900 000
SBAB	3,6%	2028-01-14	10 700 000	700 000
SBAB	2,17%	2025-04-16	20 397 867	400 000
			147 046 883	2 910 000

Långfristig del

25 830 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

700 000

Lån som ska konverteras inom ett år

120 516 883

Kortfristig del

121 216 883

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

3,42%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 164 715	2 260 728
	Upplupna räntekostnader	259 300	172 695
	Övriga upplupna kostnader	627 121	1 019 346
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 051 136	3 452 769

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Akvarellen i Tullinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Lundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-20 kl. 14:25:12



MATS SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:39:06



SVEN TILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:34:55



ARNE MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 17:35:36



MARIE STRÅLFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:52:09



MÄRTA LAURITZEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 22:29:46



MORGAN SANDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 22:35:02



PIA LUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:28:45



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 14:41:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-28 kl. 17:31:53



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 14:41:15



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.