



# Brf Akvarellen Årsredovisning 2020



Foto H Mille



Årsredovisning för  
**HSB Brf Akvarellen i Tullinge**  
716418-7168  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse   | 1-8   |
| Resultaträkning          | 9     |
| Balansräkning            | 10-11 |
| Kassaflödesanalys        | 12    |
| Noter                    | 13-21 |
| Noter till balansräkning | 21    |
| Underskrifter            | 22    |

*RP*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge, 716418-7168, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                  |                                 | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Roger Söderqvist | Ordförande                      | 2021                                |
| Göran Björkman   | Ledamot                         | 2022                                |
| Boje Ericson     | Ledamot                         | 2021                                |
| Sonja Jonasson   | Ledamot                         | 2022                                |
| Mats Sundberg    | Ledamot utsedd av HSB Södertörn | 2021                                |

##### Ordinarie revisorer

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Jan Öberg     | Föreningsvald revisor     |
| BoRevision AB | Utsedd av HSB Riksförbund |

##### Revisorssuppleanter

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Egon Granath | Revisorssuppleant |
|--------------|-------------------|

##### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Stig Andersson  | Sammanställande |
| Karin Söderberg |                 |
| Märta Lauritzen |                 |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Roger Söderqvist och Boje Ericson.

##### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Sonja Jonasson och Göran Björkman med Boje Ericson och Roger Söderqvist som ersättare.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Sonja Jonasson och Roger Söderqvist, Göran Björkman och Roger Söderqvist, Boje Ericson och Sonja Jonasson eller Göran Björkman och Boje Ericson.



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Akvarellen 11 och Akvarellen 12 i Botkyrka kommun med därpå uppförda byggnader med 248 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987/1988. Fastigheternas adresser är Elgentorpsvägen 10-22 och 15-27.

Föreningen upplåter 248 lägenheter med bostadsrätt och 8 lokaler, 191 garageplatser, 22 parkeringsplatser, 4 motorcykelplatser samt 52 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 93    | 95    | 36    | 22    | 2     |

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea:    | 29 223 kvm |
| Total bostadsarea: | 18 538 kvm |
| Total lokalarea:   | 1 040 kvm  |
| Total förrådsarea: | 188 kvm    |

#### Lokalförteckning

| Hyresgäst                    | Yta     | Löptid          |
|------------------------------|---------|-----------------|
| Maiyanne Nielsen             | 39 kvm  | 2023-06-30      |
| Michelle Vikström            | 13 kvm  | Löpande 1 månad |
| Botkyrka kommun              | 287 kvm | 2021-12-31      |
| Tullinge Monterssori Ek.f.   | 119 kvm | 2022-07-31      |
| Tullinge Monterssori Ek.f.   | 230 kvm | 2021-12-31      |
| HSB Södertörn                | 91 kvm  | 2023-12-31      |
| Directquality i Stockholm AB | 248 kvm | 2023-02-28      |
| Skyddsrum                    | 13 kvm  | -               |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-03-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

*sv*

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Jain's Trädgård

Com Hem

Telenor

Tarjas

E.ON

Södertörns Fjärrvärme

Botkyrka Kommun

SRV

NOMOR

LåsTeam Sverige

Interspol Systems

Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Vatten

Sophantering

Skadedjursbekämpning

Skalskydd

Stampolning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 829 682 kr och planerat underhåll för 1 733 016 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 794 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 41 kr per kvm. Avsättningen avser endast underhållsåtgärder, föreningen tillämpar regelverket K3 där större investeringar aktiveras i balansräkningen.

#### Tidigare större underhåll de senaste åren

- Tvättstugerenovering har utförts i hus A & B med ny maskinpark och nya ytskikt.
- Konvertering av lokal till lägenhet på 49 kvadrat är nu klar och har sålts.
- Målning av entréer och korridorer har utförts och även målning av träfasad på delar av A-huset.
- Nya hissar har installerats.

#### Kommande underhåll

- Renovering av garagegolv i A och B-hus pga vatteninträngning i konstruktionen planerat till 2020-21.
- Fasadrenovering, lagning av skadade betongvingar planerat under 2022.
- Injustering av värmesystem och radiatorer för att energieffektivisera våra fastigheter och sänka föreningens uppvärmningskostnader. Pågår.
- Fläktmotorer till ventilationssystemet kommer bytas ut mot mer energieffektiva motorer vilket ger stora energibesparingar. Pågår.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska utföras i samtliga lägenheter under 2022 och i samband med det kommer samtliga ventilationskanaler att rengöras.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Utöver det formella styrelsearbetet har ett stort antal arbetsmöten genomförts. Dessa engagerar delar av styrelsen beroende på fråga och kompetensområde. Det kan handla om möten med långivare, entreprenörer, konsulter, inspektioner och brandsyn. Styrelsens fastighetsansvarige har inför varje styrelsemöte hållit avstämningsmöten med fastighetsskötare. Förvaltaren har deltagit regelbundet vid styrelsemöten för att rapportera genomförda och planerade åtgärder samt uppföljning.

### Budget 2020

Vid styrelsesammanträdet i november fastställdes budgeten för 2021. Styrelsen beslutade om höjning för årsavgift på 1 % samt oförändrade hyror för förråd och parkeringsplatser.

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

### Studieverksamhet

Studieorganisatör har varit Sonja Jonasson. Sekreteraren Göran Björkman har medverkat i ett seminarium om hemsidan. I övrigt har alla aktiviteter varit inställda pga. covid-19.

## Styrelsens ord

Det goda grannskapet:

Det goda grannskapet innebär framförallt att vi kan känna trygghet i vårt boende. Att vi trivs i vår bostad, har bra relationer till våra grannar och att vi inte blir störda.

I det goda grannskapet fungerar lokalvården, felanmälan och fastighetsskötseln.

I år har vi påverkats av Corona som utvecklats till en pandemi.

Vi har inte kunnat träffa våra nära och kära som vanligt. När vi träffar barn, barnbarn och vänner, sker det oftast utomhus och med två meters avstånd. Handeln har blivit mer digital. Livsmedel och andra varor levereras i allt större utsträckning direkt till dörren.

Som tur är så har vi fina strövområden i vår närhet. Strandpromenaden vid Tullingesjön, motionsspåren i Brantbrink och lantliga promenader genom skogen till Lida eller bara en promenad runt kvarteret hos oss. Ett leende, en hälsning och lite småprat när vi möts kan göra att dagen känns lättare.

I föreningen har vi försökt att undvika fysiska möten. Styrelsemöten har skett i Rottingrummet där det är gott om utrymme. Telefonmöten eller digitala möten via kamera på datorn har gett några alternativa möjligheter.

Att bry sig om sina grannar och att vårda vår fastighet är naturligt för oss. Där spelar du en viktig roll.

Har du tankar på hur vi kan utveckla Det Goda Grannskapet i vår bostadsrättsförening Akvarellen, kontakta gärna någon i styrelsen.

Roger Söderqvist  
Styrelsens ordförande





### Ekonomi

Styrelsen har fastställt mål för ekonomin, som bland annat innebär ett fortsatt aktivt arbete för att få marknadens bästa lånevillkor. Styrelsen har tecknat nytt avtal med Bredablick Förvaltning AB från den 1 januari 2020. För prisvärda tjänster uppnås därigenom fördelar i och med de kraftfulla upphandlingar som Bredablick gör för sina kunder.

Föreningen har nu uppnått målet att amortera 2,5 mkr och har för avsikt att öka amorteringen under kommande år. Den låga räntenivån bidrar till en fortsatt god ekonomi.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 134 567 962 kr.

### Hemsida - [www.brfakvarellen.se](http://www.brfakvarellen.se)

Under 2019 har hemsidan utvecklats och möjliggör nu bokningar av tvättstugorna, gästlägenheten samt rottingrummet.

### Vi ska inte bara bo

Vi ska inte bara bo finns nu på hemsidan och uppdatering sker kontinuerligt.

### Medlemsmöten

Inga medlemsmöten pga. Covid-19.

### Vår- och höststädning

Föreningen har liksom tidigare år genomfört en vår- och en höststädning. Städdagarna har anordnats av Trädgårdsgruppen och Fritidskommittén. Trots ganska få timmar har mycket blivit gjort, tack vare stor flit och entusiasm från många medlemmar. Bredablick Förvaltning bidrog med förtäring.

### Planteringar och markskötsel

Förutom Trädgårdsgruppens arbete med gemensamma planteringar och krukor har markskötsel såsom gräsklippning och snöröjning utförts av Jain´s Trädgård AB.

### Terrasser och uteplatser

Föreningen har tillhandahållit färg för dem som har behövt måla träpanel, staket och insidan av blomlådan och gavelväggarna inne på terrassen.

### **Övrig verksamhet**

#### Fritidskommittén

Under 2020 har fritidskommittén bestått av Ulla Almgren, Birgitta Engström, Maria Ericson, Bibbi Ericson, Leif Johannesson och Hans Nordström. Under året har 6 sammanträden hållits bl.a. en trivselkväll på restaurangen där en åttamannaorkester Elivation uppträdde samt en quizkväll.

#### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har bestått av Berit Sand, Anita Johansson, Elisabeth Vollmer och Ulf Hörnfeldt.

#### Gästlägenheten

Föreningens gästlägenhet kan hyras av föreningens medlemmar. I lägenheten, som är 33 kvm, finns duschrum, handikappanpassad toalett, ett välutrustat pentry, två sängar, bäddsoffa m.m. Föreningens fastighetsskötare ansvarar för uthyrningen.

#### Övrigt

Samtliga fläktmotorer till ventilationen för bägge husen är bytta till energisnåla motorer som en del i att energieffektivisera föreningens fastigheter. De nya motorerna är så energieffektiva att investeringen ger en kort återbetalningstid genom minskade energi- och lägre underhållskostnader.

Energioptimering av föreningens värmesystem har införts genom installation av e-gain.

Rening av vatten i cirkulationssystemet för värmeväxlare har införts.

Installation av s k smart vatten, spårar vår vattenförbrukning och eventuella vattenläckage, har skett.

120



OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts för förskolan, hemtjänsten, restaurangen, fritidsanläggningen och garagen, görs vart tredje år. OVK för samtliga lägenheter skall utföras under 2023.

Föreningen har på radiatorkretsen installerat ett reningssystem som renar vattnet från mineralutfällningar, vattenföroreningar, korrosion m m. Vattnet i radiatorkretsen fungerar som energibärare och en bra vattenkvalitet i systemet ökar förmågan till effektiv energiöverföring i värmesystemet, ökar livslängden på värmesystemet samt ökar COP-värdet på värmepumparna, dvs hur mycket energi man får ut av varje förbrukad kilowattimme. Reningssystemet är en del i arbetet att energieffektivisera föreningens fastigheter och därmed sänka föreningens energikostnader. Det tidigare väsande ljud som kunde höras i elementen har också minskat eller försvunnit helt efter denna installation då vattnet nu flödar friare i systemet.

Byte kulvertledningar mellan A- och B-huset. Samtliga ledningar byttes ut då det uppstått läckage på en tidigare bytt ledning/rör. Styrelsen beslutade att byta ut samtliga kulvertledningar när man ändå var tvungen att gräva upp mellan husen vilket innebär att föreningen bör slippa fler problem med kulvertledningarna på många år.

Föreningens två oljeavskiljare, en per garage, och restaurangens fettavskiljare har fått ny uppdaterad larmutrustning. Den gamla hade gått sönder efter 30 års drift.

Beslut och åtgärdande av läckage på balkonger ovanför förskole- och restaurangtak vid Etv 10-12.

Beslut om genomförande av garagerenovering för båda husens garage.

Stora driftproblem och därmed kostnader för krånglande hissar har varit ett problem under året. I dialog med Schindler har åtgärder vidtagits varmed problemen kraftigt minskat.

Ombyggnad av vävstuga till lägenhet har färdigställts och sålts under våren, inbringade en vinst på ca 1 MSEK till föreningen.

Bygglov har sökts och erhållits för 21 nya bilparkeringar.

Tecknande av nytt Trädgårdsavtal för sommarskötsel med Bredablick.

Lekplatsbesiktning har genomförts av föreningens lekplats, utanför Etv 19, samt för förskolan Timotejs lekplats.

Styrelsen har utrett frågan om möjligheten att glasa in balkongerna vilket är av intresse för många medlemmar. En utredningsrapport överlämnades till en nybildad projektgrupp bland intressenterna.

En utredning har gjorts för att undersöka intresset av att införa el-laddplatser. Kontakter har tagits med några installationsfirmor. Projektet är i vilande i avvaktan på att garagerenoveringen skall bli klar.

Styrelsen har tecknat ett samarbetsavtal med Sinomedia för uppdatering och underhåll av hemsidan.

Informationsskriften Akva-Nytt har getts ut till alla medlemmar en gång per månad fr o m i höst.

Samtliga soffor och stolar i rottingsrummet har klätts om. Även borden har fräschats upp.

Ett budgetmöte har hållits under hösten där nödvändiga kostnader för de bägge fastigheterna gick igenom och budget fastställdes.

Ett avtal med Jains trädgård angående vinterunderhåll har tecknats.

120

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 10 överlåtelse och 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 15 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 293 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 295 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>     | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                      | 17 965      | 17 676      | 17 719      | 17 575      |
| Resultat efter finansiella poster       | 2 557       | 1 673       | 840         | 1 552       |
| Förändring av underhållsfond            | -939        | -2 767      | -309        | 1 998       |
| Resultat efter fondförändringar         | 3 496       | 4 440       | 1 149       | -446        |
| Soliditet %                             | 23          | 20          | 19          | 19          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm   | 776         | 776         | 776         | 776         |
| Driftskostnad, kr / kvm                 | 399         | 400         | 399         | 403         |
| Ränta, kr / kvm                         | 67          | 75          | 79          | 83          |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 41          | 35          | 88          | 76          |
| Lån, kr / kvm                           | 6 873       | 7 022       | 7 129       | 7 321       |
| Snittränta (%)                          | 0,97        | 1,08        | 1,11        | 1,13        |

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

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

vjo

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet               | Bundet              | Fritt                  | Fritt             |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                    | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>17 568 180</b>    | <b>3 808 151</b>    | <b>12 894 056</b>      | <b>1 672 678</b>  |
| Disposition enligt föreningsstämma |                      |                     | 1 672 678              | -1 672 678        |
| Avsättning till underhållsfond     |                      | 794 000             | -794 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                      | -1 733 016          | 1 733 016              |                   |
| Årets upplåtelser                  | 1 948 100            |                     |                        |                   |
| Årets resultat                     |                      |                     |                        | 2 556 700         |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>19 516 280</b>    | <b>2 869 135</b>    | <b>15 505 750</b>      | <b>2 556 700</b>  |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |            |
|--|------------|
| Balanserat resultat  | 14 566 734 |
| Årets resultat före fondförändring                         | 2 556 700  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -794 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 1 733 016  |
| Summa över/underskott                                      | 18 062 450 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**18 062 450**

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

10/10

## Resultaträkning

| <i>Belopp i SEK</i>                      | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                    | 2          | 16 530 482                        | 16 629 671                        |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3          | 1 434 295                         | 1 046 001                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <u>17 964 777</u>                 | <u>17 675 672</u>                 |
|  |            | 17 964 777                        | 17 675 672                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 4          | -829 682                          | -825 924                          |
| Planerat underhåll                       | 5          | -1 733 016                        | -2 257 592                        |
| Driftskostnader                          | 6          | -7 811 095                        | -7 834 849                        |
| Övriga kostnader                         | 7          | -982 828                          | -944 040                          |
| Personalkostnader                        | 8          | -235 832                          | -227 218                          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 9          | -2 519 739                        | -2 453 969                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <u>-14 112 192</u>                | <u>-14 543 592</u>                |
|  |            | 3 852 585                         | 3 132 080                         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            |                                   |                                   |
|  |            | 3 852 585                         | 3 132 080                         |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            |            | 7 744                             | 17 457                            |
| Räntekostnader                           |            | -1 303 629                        | -1 476 859                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <u>-1 295 885</u>                 | <u>-1 459 402</u>                 |
|  |            | 2 556 700                         | 1 672 678                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <u>2 556 700</u>                  | <u>1 672 678</u>                  |
|  |            | 2 556 700                         | 1 672 678                         |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <u>2 556 700</u>                  | <u>1 672 678</u>                  |
|  |            | 2 556 700                         | 1 672 678                         |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <u>2 556 700</u>                  | <u>1 672 678</u>                  |

12b

## Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i>  | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                 |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 10         | 169 906 165        | 169 001 702        |
| Inventarier, maskiner och installationer                                       | 11         | 137 540            | 32 095             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12         | 352 920            | 995 494            |
|  |            | <u>170 396 625</u> | <u>170 029 291</u> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar  |            | 500                | 500                |
|  |            | <u>500</u>         | <u>500</u>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <u>170 397 125</u> | <u>170 029 791</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>  |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 12 604             | 3 594              |
| Övriga fordringar  | 13         | 3 572 135          | 3 013 175          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 14         | 818 715            | 431 890            |
|  |            | <u>4 403 454</u>   | <u>3 448 659</u>   |
| <b>Kassa och bank</b>  | 15         | 2 387 503          | 2 365 407          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <u>6 790 957</u>   | <u>5 814 066</u>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <u>177 188 082</u> | <u>175 843 857</u> |

vib

## Balansräkning

| <i>Belopp i SEK</i>   | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                           |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 19 516 280         | 17 568 180         |
| Underhållsfond  |            | 2 869 135          | 3 808 151          |
|   |            | <u>22 385 415</u>  | <u>21 376 331</u>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                            |            |                    |                    |
| Balanserat resultat   |            | 15 505 750         | 12 894 056         |
| Årets resultat  |            | 2 556 700          | 1 672 678          |
|   |            | <u>18 062 450</u>  | <u>14 566 734</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |            | <u>40 447 865</u>  | <u>35 943 065</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Fastighetslån   | 16,17      | 71 177 689         | 97 111 342         |
|   |            | <u>71 177 689</u>  | <u>97 111 342</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 16,17      | 63 390 273         | 40 013 629         |
| Leverantörsskulder  |            | 615 740            | 883 517            |
| Medlemmarnas reparationsfond                                |            | 157 863            | 158 666            |
| Skatteskulder   |            | 32 372             | 24 764             |
| Övriga skulder  |            | 12 878             | 108 089            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 18         | 1 353 402          | 1 600 785          |
|   |            | <u>65 562 528</u>  | <u>42 789 450</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            | <u>177 188 082</u> | <u>175 843 857</u> |

no

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i SEK</i>  | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Rörelseresultat  | 3 852 585                         | 3 132 080                         |
| Avskrivningar  | 2 519 739                         | 2 453 969                         |
|  | <b>6 372 324</b>                  | <b>5 586 049</b>                  |
| Erhållen ränta   | 7 744                             | 17 457                            |
| Erlagd ränta   | -1 303 629                        | -1 476 859                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>5 076 439</b>                  | <b>4 126 647</b>                  |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                   | -411 363                          | -111 802                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                      | -603 566                          | 207 737                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    | <b>4 061 510</b>                  | <b>4 222 582</b>                  |
| <i>Investeringsverksamheten</i>  |                                   |                                   |
| Årets upplåtna lägenheter  | 1 948 100                         | -                                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -2 887 074                        | -995 494                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>-938 974</b>                   | <b>-995 494</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | 23 675 000                        | 14 606 500                        |
| Amortering av låneskulder  | -26 232 009                       | -16 992 498                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   | <b>-2 557 009</b>                 | <b>-2 385 998</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>565 527</b>                    | <b>841 090</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>5 320 948</b>                  | <b>4 479 858</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>5 886 475</b>                  | <b>5 320 948</b>                  |

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Vjo



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

*ms*

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

|                  |        |
|------------------|--------|
| Stomme och grund | 100 år |
| Stammar          | 23 år  |
| EI               | 23 år  |
| Fasad            | 23 år  |
| Fönster          | 23 år  |
| Yttertak         | 23 år  |
| Inre underhåll   | 93 år  |
| Byggnad rest     | 93 år  |
| Hissar           | 40 år  |
| Ombyggnation     | 40 år  |
| Fläktar          | 20 år  |
| Kulvert          | 30 år  |
| Inventarier      | 5 år   |

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 14 385 170                | 14 351 592                |
| Hyror lokaler          | 1 041 209                 | 1 162 993                 |
| Hyror p-platser/garage | 1 003 519                 | 1 046 550                 |
| Övriga objekt          | 100 584                   | 68 536                    |
| <b>Summa</b>           | <b>16 530 482</b>         | <b>16 629 671</b>         |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| EI                                       | 1 052 651                 | 850 939                   |
| Uppvärmning                              | 31 211                    | 49 873                    |
| Debiterad fastighetskatt                 | 50 829                    | 48 042                    |
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 26 350                    | 8 950                     |
| Överlåtelseavgifter                      | 14 076                    | 5 815                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter             | 199 927                   | 46 521                    |
| Övriga intäkter                          | 59 251                    | 35 861                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 434 295</b>          | <b>1 046 001</b>          |

ny

#### Not 4 Reparationer

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler                                | 24 390                    | 269                       |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 27 921                    | 25 317                    |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 21 128                    | 42 821                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 67 977                    | 75 671                    |
| Pool, gemensamma utrymmen              | 149 526                   | 86 644                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 7 430                     | 24 158                    |
| VA & sanitet, installationer           | 70 004                    | 78 378                    |
| Värme, installationer                  | 27 571                    | 25 164                    |
| Ventilation, installationer            | 82 305                    | -                         |
| El, installationer                     | 7 835                     | 11 529                    |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 4 118                     | 11 068                    |
| Hiss                                   | 69 181                    | 105 508                   |
| Övriga installationer                  | 7 039                     | 14 844                    |
| Huskropp                               | 2 066                     | 26 208                    |
| Markytor                               | -                         | 8 816                     |
| P-platser/garage                       | 77 228                    | 18 730                    |
| Vattenskador                           | 177 882                   | 266 265                   |
| Klottersanering                        | -                         | 3 267                     |
| Övrigt                                 | 6 081                     | 1 267                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>829 682</b>            | <b>825 924</b>            |

#### Not 5 Planerat underhåll

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 48 768                    | -                         |
| Lokaler                                | 203 210                   | 240 429                   |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | -                         | 957 346                   |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 14 813                    | 15 022                    |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | -                         | 139 800                   |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 48 941                    | 119 765                   |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 8 295                     |
| Ventilation, installationer            | -                         | 88 460                    |
| El, installationer                     | -                         | 165 313                   |
| Huskropp, tak                          | -                         | 40 419                    |
| Huskropp, balkonger                    | 1 208 738                 | 217 229                   |
| Markytor                               | 110 590                   | 205 720                   |
| P-platser/garage                       | 97 956                    | 59 794                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 733 016</b>          | <b>2 257 592</b>          |

170

### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt             | 481 953                   | 469 109                   |
| Teknisk förvaltning                | 2 301 787                 | 2 200 730                 |
| Sotning                            | 8 621                     | 10 304                    |
| Besiktningkostnader                | 104 899                   | 171 049                   |
| Bevakningskostnader                | 24 645                    | 21 813                    |
| Snöröjning                         | 21 701                    | 117 116                   |
| Serviceavtal                       | 164 388                   | 142 783                   |
| Förbrukningsmaterial               | 212 456                   | 106 398                   |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | -                         | 104 687                   |
| EI                                 | 1 394 094                 | 1 783 617                 |
| Uppvärmning                        | 1 306 154                 | 1 094 169                 |
| Vatten och avlopp                  | 473 034                   | 434 141                   |
| Avfallshantering                   | 508 544                   | 348 122                   |
| Försäkringar                       | 183 350                   | 186 905                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 2 438                     | 14 453                    |
| Kabel-TV                           | 79 036                    | 78 996                    |
| Bredband                           | 543 995                   | 550 457                   |
| <b>Summa</b>                       | <b>7 811 095</b>          | <b>7 834 849</b>          |

### Not 7 Övriga kostnader

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av anläggningstillgångar                    | 203 908                   | 158 756                   |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 35 978                    | 26 569                    |
| Förbrukningsmaterial pool                        | 29 288                    | 39 284                    |
| Kostnader för trädgårdsgrupp                     | -                         | 15 000                    |
| Kostnader för fritidskommittén                   | -                         | 5 260                     |
| Kostnader för styrketräning                      | 29 081                    | 31 349                    |
| Frakter och transporter                          | 1 273                     | -                         |
| Resekostnader                                    | -                         | 932                       |
| Kontorsmaterial och trycksaker                   | 20 668                    | 20 419                    |
| Tele och post                                    | 14 036                    | 18 344                    |
| Förvaltningskostnader                            | 389 521                   | 425 038                   |
| Revision   | 19 688                    | 19 788                    |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 6 159                     | 11 483                    |
| Bankkostnader                                    | 6 752                     | 4 047                     |
| IT-tjänster                                      | 8 401                     | 9 920                     |
| Övriga externa tjänster                          | 84 147                    | 34 000                    |
| Övriga externa kostnader                         | 133 929                   | 123 851                   |
| <b>Summa</b>                                     | <b>982 828</b>            | <b>944 040</b>            |

*rip*

### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                             | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden             | 144 186                   | 137 444                   |
| Övriga kostnadsersättningar | 429                       | -                         |
| Föreningsvald revisor       | 4 650                     | 4 550                     |
| Valberedning                | 3 260                     | -                         |
| Övriga arvoden              | 48 717                    | 47 724                    |
| <b>Summa</b>                | <b>201 242</b>            | <b>189 718</b>            |
| Sociala avgifter            | 34 590                    | 37 500                    |
| <b>Summa</b>                | <b>235 832</b>            | <b>227 218</b>            |

#### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 2 490 184                 | 2 409 375                 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 29 555                    | 44 594                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>2 519 739</b>          | <b>2 453 969</b>          |

17/20

**Not 10 Byggnader och mark**

|   | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                   |                    |                    |
| -Byggnader                                | 178 583 682        | 178 583 682        |
| -Mark                                     | 16 604 010         | 16 604 010         |
|   | <u>195 187 692</u> | <u>195 187 692</u> |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                    |                    |
| -Byggnader                                | 3 394 647          | -                  |
|   | <u>3 394 647</u>   | <u>-</u>           |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>198 582 339</b> | <b>195 187 692</b> |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                    |                    |
| <i>Vid årets början</i>                   |                    |                    |
| -Byggnader                                | -26 185 990        | -23 776 615        |
|   | <u>-26 185 990</u> | <u>-23 776 615</u> |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -2 490 184         | -2 409 375         |
|   | <u>-2 490 184</u>  | <u>-2 409 375</u>  |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-28 676 174</b> | <b>-26 185 990</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>169 906 165</b> | <b>169 001 702</b> |
| <i>Varav</i>                              |                    |                    |
| Byggnader                                 | 153 302 155        | 152 397 692        |
| Mark                                      | 16 604 010         | 16 604 010         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                    |                    |                    |
| Bostäder                                  | 217 000 000        | 217 000 000        |
| Lokaler                                   | 12 899 000         | 12 899 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>229 899 000</b> | <b>229 899 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | <i>171 600 000</i> | <i>171 600 000</i> |

20

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 1 293 079         | 1 293 079         |
|   | 1 293 079         | 1 293 079         |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 135 000           | -                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>1 428 079</b>  | <b>1 293 079</b>  |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -1 260 984        | -1 216 390        |
|   | -1 260 984        | -1 216 390        |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                   |                   |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -29 555           | -44 594           |
|   | -29 555           | -44 594           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-1 290 539</b> | <b>-1 260 984</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>137 540</b>    | <b>32 095</b>     |

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Vid årets början</i>  |                |                |
| - Pågående nyanläggningar  | 995 494        | -              |
|  | 995 494        | -              |
| - Ökning av årets nyanläggningar                                 | 2 752 073      | 995 494        |
| - Aktivering av pågående nyanläggningar                          | -3 394 647     | -              |
|  | -642 574       | 995 494        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                            | <b>352 920</b> | <b>995 494</b> |
| Av pågående nyanläggningar per 2020-12-31 fördelas enligt nedan: |                |                |
| Garage   | 352 920        |                |

vjo



### Not 13 Övriga fordringar

|                                 | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 3 498 971        | 2 955 540        |
| Övriga fordringar               | 73 164           | 57 635           |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 572 135</b> | <b>3 013 175</b> |

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 306 966        | -              |
| Förutbetalda kostnader | 511 749        | 431 890        |
| <b>Summa</b>           | <b>818 715</b> | <b>431 890</b> |

### Not 15 Kassa och bank

|                        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                  | 15 000           | -                |
| Transaktionskonto SBAB | 2 372 503        | 2 365 407        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 387 503</b> | <b>2 365 407</b> |

### Not 16 Förfall fastighetslån

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 63 390 273         | 40 013 629         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 71 177 689         | 97 111 342         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                  | -                  |
| <b>Summa</b>                                | <b>134 567 962</b> | <b>137 124 971</b> |

### Not 17 Fastighetslån

|               | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetslån | 134 567 962        | 137 124 971        |
| <b>Summa</b>  | <b>134 567 962</b> | <b>137 124 971</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld         | Nya lån           | Årets amort.      | Utg. skuld         |
|--------------|--------|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Swedbank     | 1,05 % | Löst        | 14 000 000         | -                 | 14 000 000        | -                  |
| Stadshypotek | 1,00 % | Löst        | 9 750 000          | -                 | 9 750 000         | -                  |
| SBAB         | 0,68 % | 2023-05-09  | -                  | 23 675 000        | 75 000            | 23 600 000         |
| SBAB         | 1,12 % | 2021-04-06  | 15 830 000         | -                 | -                 | 15 830 000         |
| SBAB         | 0,62 % | 2022-05-10  | 21 691 971         | -                 | 82 009            | 21 609 962         |
| Swedbank     | 0,88 % | 2022-04-25  | 14 606 500         | -                 | 600 000           | 14 006 500         |
| SBAB         | 0,66 % | 2023-02-14  | 14 325 000         | -                 | 825 000           | 13 500 000         |
| SBAB         | 1,14 % | 2021-06-08  | 20 000 000         | -                 | -                 | 20 000 000         |
| Swedbank     | 1,27 % | 2021-05-25  | 26 921 500         | -                 | 900 000           | 26 021 500         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>137 124 971</b> | <b>23 675 000</b> | <b>26 232 009</b> | <b>134 567 962</b> |

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

*VP*

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader   | 24 324           | 34 422           |
| Förutbetalda intäkter     | 823 977          | 778 225          |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000           | 20 000           |
| Upplupna driftskostnader  | 485 101          | 768 138          |
| <b>Summa</b>              | <b>1 353 402</b> | <b>1 600 785</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | 165 949 000        | 165 949 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>165 949 000</b> | <b>165 949 000</b> |

*DP*

## Underskrifter

Botkyrka, 2021-04-10

Roger Söderqvist  
Styrelseordförande

Boje Ericson

Mats Sundberg

Göran Björkman

Sonja Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13

Daniel Yousif, BoRevision AB  
Revisor Daniel Yousif

2021-04-20

Jan Öberg  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akvarellen i Tullinge för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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.

13/10

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Akvarellen i Tullinge för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Roger Söderqvist.

### 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:

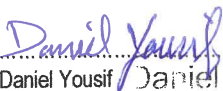
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

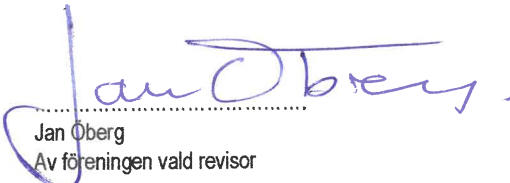
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Botkyrka den 13/4 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
2021-04-20

  
Jan Öberg  
Av föreningen vald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



[www.brfakvarellen.se](http://www.brfakvarellen.se)