



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Akvarellen i Tyresö



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akvarellen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Styrelsen

Andreas Furukrona	Ordförande
Åsa Borgman	Ledamot
Joel Höglund	Ledamot
Bo Carl Johan Nilsson	Ledamot
Per Johan Skarp	Ledamot

Erik Knut Ingvar Fredlund	Suppleant
Frans Joachim Simonson Wallberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------	------------------	------------------

Valberedning

Joakim Bayuomi Karlsson	Sammankallande
Ulrika Nordin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AKVARELLEN 1	1997	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

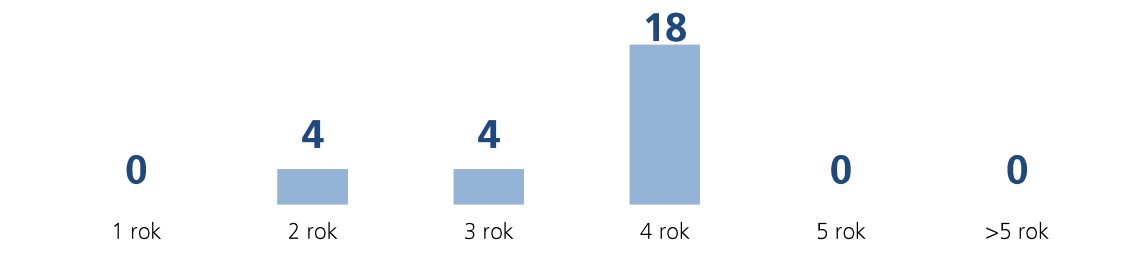
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus och 18 småhus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 501 m², varav 2 501 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Carport, trappa, sandlåda	2021	Mindre underhåll, byte av reglar och trädetaljer
Cirkulationspump	2021	Utbyte av en Cirkulationspump MSV
Belysning i soprum	2020	Byte av armaturer i soprum mot LED armaturer
Takbesiktning	2020	Byte av trasiga takpannor samt översyn av taksäkerhet och takavvattning
Värmeanläggning	2019	Underhåll och renovering
Fasad	2019	Lagning och underhåll
Friskluftsventiler	2019	Bytt ut gamla uttjänta ventiler
OVK	2018	Rengöring och underhåll
Fasad MSV38	2018	Lagning av puts
Entrétag LGV	2018	Målning
Målning plåttak	2017	Entrétag radhuslängor.
Carport	2017	Mindre underhåll, byte av träreglar.
OVK besiktning	2017	Enligt åliggande.
Taköversyn	2016	Kontroll av tegeltak.
Stamspolning	2015	Stamspolning av samtliga lägenheter.
Genomgång/dokumentation av samtliga lägenheter	2013 - 2014	Samtliga lägenheter har genomgått och dokumenterats av styrelsen gällande ventilation, VA/VVS och vind.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Papptak carport och förråd	2022-2025	ett tak med anmärkning, åtgärdplaneras, Årlig kontroll genomförs.
OVK-Besiktning	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Fönster	2024	genomgång av fönster och ev åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Jourservice	Svanströms EI och VVS AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jouravtal för snöröjning	Terranix

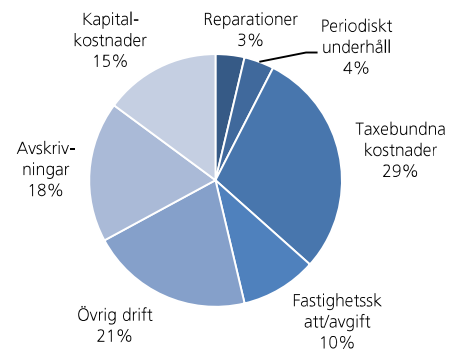
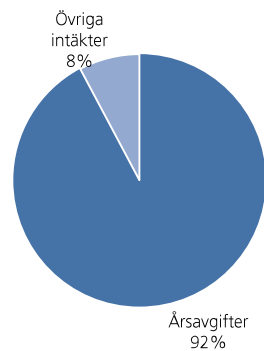
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-11-18 med 10,77 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	477 957	627 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 791 400	1 697 487
Finansiella intäkter	13	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 012
	1 791 413	1 732 499
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 136 801	1 321 143
Finansiella kostnader	251 419	256 127
Ökning av kortfristiga fordringar	5 816	4 586
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	9 335	0
	1 703 371	1 881 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	565 998	477 957
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 042	-149 356

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året ordnades två städdagar för vår- och höststädning av gemensamma markytor, utfördes under andra former än normalt med anledning av Coronapandemin.

I samband med höststädning har styrelsen utfört inventering av yttre fasadmiljö, fasader, vattenutkast, tak, planteringar, häckar och träd.

Ny anslagstavla för medlemsinformation inköpt och uppsatt i soprummet.

Tre nya laddboxar för Elbil har installerats i föreningen efter begäran från medlemmar, antalet laddboxar för Elbil utökas vid behov och efterfrågan. Installationen belastar ej föreningens ekonomi då inköp av laddbox samt elförbrukning bekostas av respektive medlem.

Utfört reparationer i carport, trapphus och sandlåda.

Bytt en Cirkulationspump, radhuslänga MSV.

Utfört felsökning/ utredning av ljudproblem från rör i tvättstuga/ kök, radhus MSV.

Haspar till fönster och altandörrar inköpta med anledning av slitage och svårighet att låsa ihop fönstret i samband med fönsterputs, byts ut av medlemmarna själva vid behov.

Möte med Miljöinspektör från Södertörns Miljö och Hälsoskyddsförbund för tillsyn och egenkontroll utifrån miljöbalken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	643	643	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 355	5 474	5 594	5 726
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	108	108	109	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	64	55	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	102	106	130
Soliditet (%)	50	49	49	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-185	-633	-232
Nettoomsättning (tkr)	1 704	1 658	1 620	1 697

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 501 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 980 000	0	0	11 980 000
Fond för yttre underhåll	131 500	131 500	-131 500	131 500
S:a bundet eget kapital	12 111 500	131 500	-131 500	12 111 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 791 419	131 500	-316 283	1 976 202
Årets resultat	98 192	98 192	184 783	-184 783
S:a fritt eget kapital	1 889 611	229 692	-131 500	1 791 419
S:a eget kapital	14 001 111	361 192	-263 000	13 902 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	98 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 922 919
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 500
summa balanserat resultat	1 889 611

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	65 125
	1 954 736

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 703 844	1 658 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 556	39 377
Summa rörelseintäkter		1 791 400	1 697 487
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-954 203	-1 090 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 063	-178 342
Personalkostnader	Not 6	-52 535	-52 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 000	-305 000
Summa rörelsekostnader		-1 441 801	-1 626 143
RÖRELSERESULTAT		349 598	71 344
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 419	-256 127
Summa finansiella poster		-251 406	-256 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 192	-184 783
ÅRETS RESULTAT		98 192	-184 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 27 254 083	27 559 083
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	27 254 083	27 559 083
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 256 883	27 561 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 699 114	605 257
Summa kortfristiga fordringar	699 114	605 257
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	30 346	30 346
Summa kassa och bank	30 346	30 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	729 460	635 603
SUMMA TILLGÅNGAR	27 986 343	28 197 486

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 980 000	11 980 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	131 500	131 500
Summa bundet eget kapital		12 111 500	12 111 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 791 419	1 976 202
Årets resultat		98 192	-184 783
Summa fritt eget kapital		1 889 611	1 791 419
SUMMA EGET KAPITAL		14 001 111	13 902 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 877 600	13 391 660
Summa långfristiga skulder		7 877 600	13 391 660
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 514 060	300 000
Leverantörsskulder		17 070	32 402
Skatteskulder		326 818	317 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 684	252 893
Summa kortfristiga skulder		6 107 632	902 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 986 343	28 197 486

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 637 019	1 607 284
Hyror parkering	15 996	0
Bredbandsintäkter	50 856	50 856
Öresutjämning	-27	-29
	1 703 844	1 658 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	34 200	0
Extra statligt stöd	32 088	0
Försäkringsersättning	14 068	0
Övriga intäkter	7 200	39 377
	87 556	39 377

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	6 920
	Snöröjning/sandning	0	3 578
	Gemensamma utrymmen	0	1 515
	Garage/parkering	0	39 375
	Gård	0	4 599
	Serviceavtal	6 925	6 353
	Förbrukningsmateriel	2 619	2 409
	Fordon	0	5 182
		9 544	69 931
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 129	0
	Brf Lägenheter	0	28 750
	Lås	0	833
	VVS	1 610	20 355
	Värmeanläggning/undercentral	7 223	0
	Elinstallationer	18 710	0
	Vattenskada	0	112 722
		61 672	162 660
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	5 641
	Elinstallationer	0	10 416
	Garage/parkering	65 125	0
		65 125	16 057
	Taxebundna kostnader		
	El	36 954	36 840
	Värme	270 509	269 349
	Vatten	132 204	159 190
	Sophämtning/renhållning	51 994	50 834
	Grovsopor	0	4 898
		491 661	521 111
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 497	58 735
	Kabel-TV	100 600	99 993
		161 097	158 728
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 104	161 714
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	954 203	1 090 201

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 884	3 884
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	22 500
	Föreningskostnader	11 575	40 375
	Förvaltningsarvode	68 992	67 516
	Administration	3 869	1 364
	Korttidsinventarier	0	2 525
	Konsultarvode	12 204	23 003
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Föreningsavgifter	300	300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 760
		130 063	178 342
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 535	12 600
		52 535	52 600
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	305 000	305 000
		305 000	305 000

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 500 000	34 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	34 500 000	34 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 940 917	-6 635 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 000	-305 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 245 917	-6 940 917
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 254 083	27 559 083
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 762 000	25 614 000
	Taxeringsvärde mark	20 736 000	18 211 000
		42 498 000	43 825 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 498 000	43 825 000
		42 498 000	43 825 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 875	16 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 875	16 875
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 875	-16 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 875	-16 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	163 462	157 646
	Klientmedel hos SBC	535 652	447 611
		699 114	605 257

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	131 500	512 532
	Reservering enligt stadgar	131 500	131 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 500	-512 532
	Vid årets slut	131 500	131 500

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors-	
				ändringsdag	
	Swedbank	1,900 %	5 214 060	5 214 060	2022-01-25
	Swedbank	2,040 %	5 213 800	5 213 800	2023-01-25
	Swedbank	1,480 %	2 963 800	3 263 800	2024-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		13 391 660	13 691 660	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 514 060	-300 000	
			7 877 600	13 391 660	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 891 660 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 396 000	22 396 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	0	22 500
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 600
	Ränta	43 754	44 403
	Avgifter och hyror	153 362	133 390
		249 684	252 893

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Åtgärd av papptak med anmärkning.
	OVK besiktning 2023
	Genomgång av Fönster

Styrelsens underskrifter

Tyresö den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Furukrona
Ordförande

Åsa Borgman
Ledamot

Joel Höglund
Ledamot

Bo Carl Johan Nilsson
Ledamot

Per Johan Skarp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Ernst & Young

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AKVARELLEN I TYRESÖ, org.nr 769600-1200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AKVARELLEN I TYRESÖ för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AKVARELLEN I TYRESÖ för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se