



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Akvarellen i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2003 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Hjortman Furukskrona	Ordförande
Åsa Louise Borgman	Kassör
Eva Madeleine Carnefeldt Eriksson	Ledamot
Erik Knut Ingvar Fredlund	Ledamot
Joel Höglund	Ledamot
Anne Carina Isabella Wikholm	Ledamot
Malchaz George Mikadze	Suppleant
Frans Joachim Simonson Wallberg	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Ulf Christian Borg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Patrik Fagerström
Åsa Söder Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

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

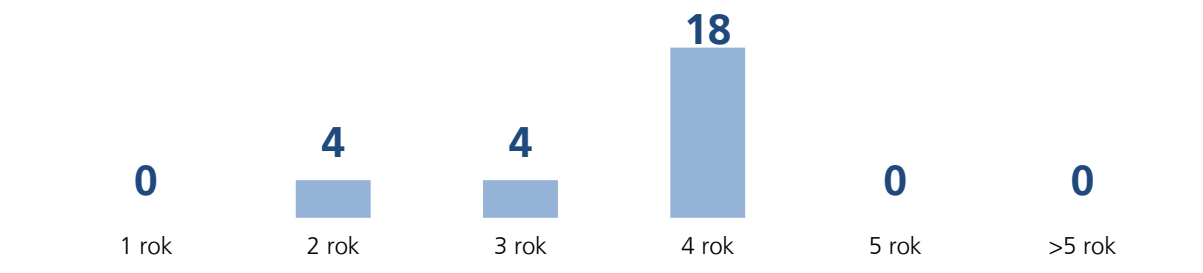
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus och 18 småhus.
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Entrétag LGV	2018	Målning
OVK	2018	Rengöring och underhåll
Fasad MSV38	2018	Lagning av puts
Carport	2017	Mindre underhåll, byte av träreglar.
OVK besiktning	2017	Enligt åliggande.
Målning plåttak	2017	Entrétag radhuslängor.
Taköversyn	2016	Kontroll av tegeltak.
Stamspolning	2015	Stamspolning av samtliga lägenheter.
Genomgång/dokumentation av samtliga lägenheter	2013 - 2014	Samtliga lägenheter har genomgåts och dokumenterats av styrelsen gällande ventilation, VAVVS och vind.
Fönster	2012	Målning, kitt, lagning.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Papptak carport	2021-2025	Tak utan anmärkning, Årlig kontroll genomförs.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

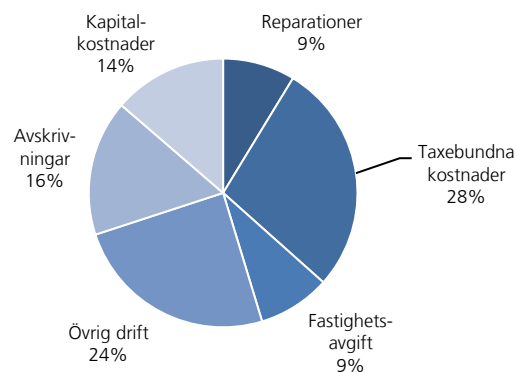
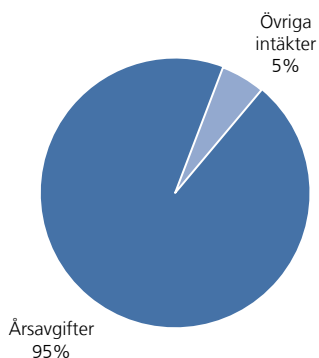
Avtal	Leverantör
Jourservice	Svanströms El och VVS AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Jouravtal för snöröjning	Terranix

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	627 313	1 164 715
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 697 487	1 661 051
Finansiella intäkter	0	28 359
Minskning kortfristiga fordringar	0	97 662
Ökning av kortfristiga skulder	35 012	0
	1 732 499	1 787 072
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 321 143	1 753 000
Finansiella kostnader	256 127	264 520
Ökning av kortfristiga fordringar	4 586	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 953
	1 881 855	2 324 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	477 957	627 313
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-149 356	-537 402

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Två 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.

Fastighets jourvalet omförhandlat där nytt avtal har skrivits med Svanströms EI och VVS AB.

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 Höststäddagen har styrelsen utfört inventering av yttre fastighetsmiljö, fasader, tak, planteringar, häckar och träd.

Två större vattenskador i föreningen har behandlats under året.

Stopp i hushållsavlopp har åtgärdats vid fyra tillfällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	680	715
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 474	5 594	5 726	5 846
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	108	109	107	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	55	56	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	106	130	148
Soliditet (%)	49	49	50	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-185	-633	-232	130
Nettoomsättning (tkr)	1 658	1 620	1 697	1 786

Ytuppgifter 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	-512 532	512 532
S:a bundet eget kapital	12 111 500	131 500	-512 532	12 492 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 976 202	-131 500	-120 579	2 228 280
Årets resultat	-184 783	-184 783	633 111	-633 111
S:a fritt eget kapital	1 791 419	-316 283	512 532	1 595 170
S:a eget kapital	13 902 919	-184 783	0	14 087 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-184 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 107 701
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-131 500</u>
summa balanserat resultat	1 791 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>131 500</u>
att i ny räkning överförs	1 922 919

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 658 111	1 619 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 377	41 082
Summa rörelseintäkter		1 697 487	1 661 051

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 090 201	-1 573 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 342	-117 015
Personalkostnader	Not 6	-52 600	-62 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 000	-305 000
Summa rörelsekostnader		-1 626 143	-2 058 000

RÖRELSERESULTAT

71 344 **-396 949**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 127	-264 520
Summa finansiella poster		-256 127	-236 161

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-184 783 **-633 111**

ÅRETS RESULTAT

-184 783 **-633 111**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	27 559 083	27 864 083
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 559 083	27 864 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 561 883	27 866 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	605 257	750 027
Summa kortfristiga fordringar		605 257	750 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		30 346	30 346
Summa kassa och bank		30 346	30 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		635 603	780 373
SUMMA TILLGÅNGAR		28 197 486	28 647 256

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 980 000	11 980 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	131 500	512 532
Summa bundet eget kapital		12 111 500	12 492 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 976 202	2 228 280
Årets resultat		-184 783	-633 111
Summa fritt eget kapital		1 791 419	1 595 170
SUMMA EGET KAPITAL		13 902 919	14 087 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 391 660	13 691 660
Summa långfristiga skulder		13 391 660	13 691 660
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		32 402	38 173
Skatteskulder		317 612	307 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 893	222 511
Summa kortfristiga skulder		902 907	867 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 197 486	28 647 256

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 607 284	1 607 284
Bredbandsintäkter	50 856	12 714
Öresutjämning	-29	-29
	1 658 111	1 619 969

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	39 377	41 082
	39 377	41 082

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 920	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 000
	Snöröjning/sandning	3 578	874
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 063
	Gemensamma utrymmen	1 515	0
	Garage/parkering	39 375	0
	Gård	4 599	198
	Serviceavtal	6 353	3 480
	Förbrukningsmateriel	2 409	5 962
	Fordon	5 182	13 936
		69 931	28 513
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	28 750	0
	Lås	833	0
	VVS	20 355	42 926
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 538
	Tak	0	19 500
	Fasad	0	39 500
	Balkonger/altaner	0	14 889
	Garage/parkering	0	95 195
	Vattenskada	112 722	2 816
		162 660	216 364
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	5 641	530 128
	Elinstallationer	10 416	0
		16 057	530 128
	Taxebundna kostnader		
	El	36 840	36 695
	Värme	269 349	272 476
	Vatten	159 190	138 438
	Sophämtning/renhållning	50 834	60 329
	Grovsopor	4 898	0
		521 111	507 939
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 735	51 297
	Kabel-TV	99 993	83 595
		158 728	134 892
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	161 714	155 898
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 090 201	1 573 734

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 884	2 986
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 500
	Föreningskostnader	40 375	1 356
	Styrelseomkostnader	0	1 845
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 510
	Förvaltningsarvode	67 516	66 490
	Administration	1 364	2 700
	Korttidsinventarier	2 525	0
	Konsultarvode	23 003	11 793
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	300	300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		178 342	117 015

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	46 400
	Sociala kostnader	12 600	15 851
		52 600	62 251

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	305 000	305 000
		305 000	305 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 500 000	34 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	34 500 000	34 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 635 917	-6 330 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 000	-305 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 940 917	-6 635 917
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 559 083	27 864 083
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 614 000	25 614 000
	Taxeringsvärde mark	18 211 000	18 211 000
		43 825 000	43 825 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 825 000	43 825 000
		43 825 000	43 825 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 875	16 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 875	16 875
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	157 646	153 060
	Klientmedel hos SBC	447 611	596 967
		605 257	750 027

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	512 532	675 825
	Reservering enligt stadgar	131 500	131 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-512 532	-294 793
	Vid årets slut	131 500	512 532

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	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 %	3 263 800	3 563 800	2024-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		13 691 660	13 991 660	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			13 391 660	13 691 660	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 191 660 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 396 000	22 396 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	22 500	0
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 600	12 568
	Ränta	44 403	45 180
	Avgifter och hyror	133 390	124 763
		252 893	222 511

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Undersöka möjligheten att åtgärda brister i takavvattning.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 28,3 2021



Andreas Hjortman Furukrona
Ordförande



Åsa Louise Borgman
Kassör



Eva Madeleine Carnefeldt Eriksson
Ledamot



Erik Knut Ingvar Fredlund
Ledamot



Joel Höglund
Ledamot



Anne Carina Isabella Wikholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27,4 2021
Ernst & Young AB



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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

u

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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 27 april 2021

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se