

Spara denna årsredovisning. Den tillhör lägenheten och du kan behöva den vid försäljning och kontakt med din bank.



ÅRSREDOVISNING

för Brf TELLUS



Verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening TELLUS i Haninge
kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID:

PLATS:

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra för förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om **högst** antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant/er
20. Val av revisor/er och suppleant/er
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden.
Motion 1 handlar om att ladda elbil/laddhybrid. Motion 2 handlar om entrén framför porten på Tvillingarnas Gata 313B. Motion 3 handlar om att installera fastighetsboxar.
25. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången

Den som inte betalat aviserade avgifter äger ej rösträtt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom annan medlem eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Tellus i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheter Söderby 2:16-21, 2:34-36 samt 2:42 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	590	38.131
Lokaler	51	483
Parkering och Garageplatser	412	0

Lägenhetsfördelningen är följande:

Lägenhetstyp	Yta	Antal
1:or	23 m ²	1 st
	34 m ²	31 st
	40 m ²	3 st
2:or	38 m ²	1 st
	41 m ²	1 st
	46 m ²	112 st
	66 m ²	269 st
	69 m ²	20 st
	78 m ²	2 st
3:or	79 m ²	28 st
	84 m ²	111 st
	85 m ²	10 st

Föreningens fastigheter är byggda 1971–72. Värdeår är 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

02

15
1/1 1/1



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 2019-04-01 höjdes årsavgifterna med 3 %. Från 2020-01-01 höjdes årsavgifterna med 3 %. I årsavgifter ingår individuell hushållsel.

Genomfört och planerat underhåll

Under servintern byttes det till LED belysning på våra två uteparkeringar samt på våra gårdar. Under våren genomfördes det statusbesiktning av föreningens lägenheter då det även byttes hisspaneler i samtliga hissar. Fasadrengöring på höghusens gavlar gjordes på hösten. Det har installerats effektbegränsare (el) i fastigheten som vi kommer att se resultat på under 2020.

Utvecklingsplanen med våra markytor fortsatte.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd

2020	Fastighet	Byte av golv föreningslokal samt entré baksida höghus
2020	Fastighet	Byte av golv samt uppfräschning av gymlokal
2020	Fastighet	Ommålning av låghustaken
2020	Fastighet	LED belysning i garage och tvättstugor
2020	Fastighet	Linjemålning i garage
2020	Mark	Utvecklingsplan fortlöper med rabatter vid port
2020	Fastighet	Hissrenovering. Föreningen kommer att kontrollera status på våra hissar. Utifrån resultat kommer en plan tas fram på ev renovering eller hissbyte. Detta kommer då att göras i etapper.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt Byggnadsdel Åtgärd

2016	Fastighet	OVK
2016	Fastighet	Alla portar byttes ut och förbreddes för elektroniskt låssystem
2016	Fastighet	Byte till LED-belysning entre
2016	Fastighet	Luftvärmeåtervinning projektdel 1 klart
2017	Fastighet	Nya cykelhus byggdes
2017	Fastighet	Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades
2017	Fastighet	Utbyte av gammal värmekulvert
2018	Fastighet	4 nya lägenheter färdigställdes
2018	Fastighet	Elektroniskt låssystem samt porttelefon installerades i portarna
2018	Fastighet	Stamspolning slutfördes i lägenheterna
2018	Mark	Ommålning av linjemarkering på uteparkering

Övriga väsentliga händelser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 82 medlemmar varav 75 var röstberättigade. På stämman beslöts att behålla den kollektiva hushållselen. 02

PS
IA TG



Styrelse

Styrelsemedlem	Roll
Petra Söderlund	Ordförande
Tarja Guimaraes	Vice ordförande
Ingrid Kicki Åberg	Ledamot, sekreterare
Annette Tövinge	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

4 styrelseledamöter, Tünde Mitták, Sophia Olsson, Anahita Jalal och Dergaham Mowanes valda på föreningsstämman 2019-06-04 avgick i slutet av året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Petra Söderlund och Tarja Guimaraes.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petra Söderlund, Tarja Guimaraes, Ingrid Åberg och Annette Tövinge. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Erik Andersson	Föreningsvald ordinarie
Sören Sandström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Eriksson, Nils Lindström och Hans Thunström. Nils har avgått under året.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. 10-2

10-2
1A TG



Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 732 (725) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 53 (63) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen för att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	860	839	814	814	814
Totala Intäkter kr/kvm	898	879	850	869	850
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	275	260	216	170	233
Belåning, kr/kvm	1 220	1 439	1 464	1 580	1 605
Räntekänslighet	1%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	563	564	570	626	544
Energikostnader kr/kvm	267	261	254	269	255

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande över-skott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

0-2

18
1/11 19



Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	34 659	33 953	32 841	33 568	32 814
Resultat efter finansiella poster	5 838	7 076	5 327	-286	5 294
Soliditet	47%	39%	33%	28%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	+34 658 924
Rörelsekostnader	-28 095 788
Finansiella poster	725 177
Årets resultat	5 837 960
Planerat underhåll	+ 2 377 200
Avskrivningar	+ 2 395 788
Årets sparande	10 610 948

Årets sparande per kvm total yta 275

0.2

1.8
1.8
1.8



Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 427 400	1 590 900	19 391 891	9 217 600	7 076 019
Reservering till fond 2019			1 296 000	-1 296 000	
I anspråktagande av fond 2019			-2 377 200	2 377 200	
Balanserad i ny räkning				7 076 019	-7 076 019
Upplåtelse lägenheter	6 800	2 783 200			
Årets resultat					5 837 960
Belopp vid årets slut	3 434 200	4 374 100	18 310 691	17 374 819	5 837 960

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	16 293 619
Årets resultat	5 837 960
Reservering till underhållsfond	-1 296 000
I anspråkstagande av underhållsfond	2 377 200
Summa till stämmans förfogande	23 212 779

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	23 212 779
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02

18
1A TG



Slutord

Under 2019 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Under året 2019 har utvecklingsplanen för föreningens utemiljö fortsatt och i år blev nya boulebanan klar. Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB mark för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och därmed uppmuntra till vistelse utomhus.

Gymmet är under ständig utveckling med nya maskiner och redskap. Vi uppmanar alla medlemmar att komma med önskemål om förbättringar av gymmet.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande och i år byttes utebelysningen till LED på gårdar och parkeringsplatser.

Styrelsen har fortsatt att lägga mycket energi på att få vår källsortering att fungera. Detta har vi gjort genom att informera alla nya medlemmar hur vi ska sortera utifrån föreningens framtagna ordningsföreskrifter gällande sopsortering. Under året har två medlemmar fortsatt hjälpt till med översynen av våra miljöhus och grovsoprum. Denna översyn ger styrelsen information om vilka medlemmar som behöver påminnas om gällande ordningsföreskrifter för sopsortering.

2019 såldes även två av de ombyggda lägenheterna. Styrelsen hoppas att försäljningen på den kvarvarande lägenheten kommer att ske under vår/sommar 2020.

Hösten 2019 startade föreningen upp Tellus Café. Varannan onsdag har medlemmarna möjlighet att under trevliga former träffas över en kopp kaffe. Det finns möjlighet att låna hem böcker eller ljudböcker.

Den traditionella jullunchen lockade i år 30 medlemmar. Tack till alla som medverkade på julafton.

Styrelsen ser med stor framförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2020. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivseln i vår förening.

Brandbergen 2020-02-13


Petra Söderlund


Annette Tövinge


Ingrid Åberg

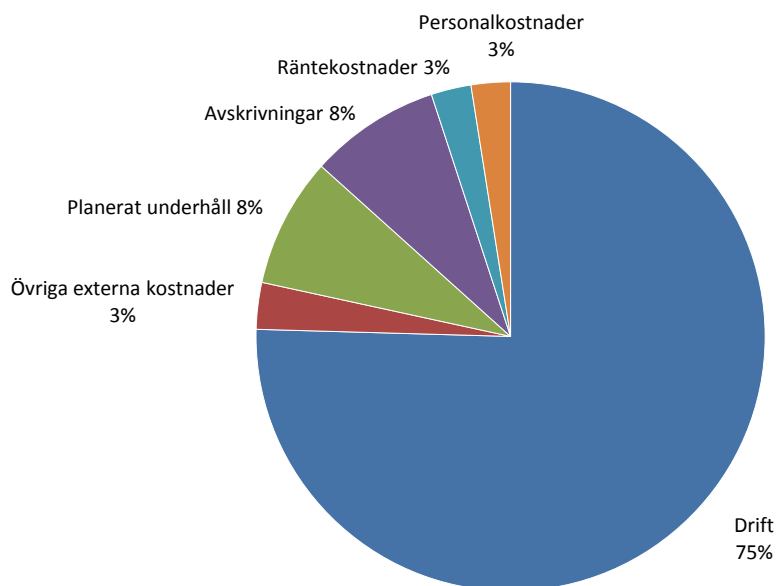

Tania Guimaraes


Conny Bokvist

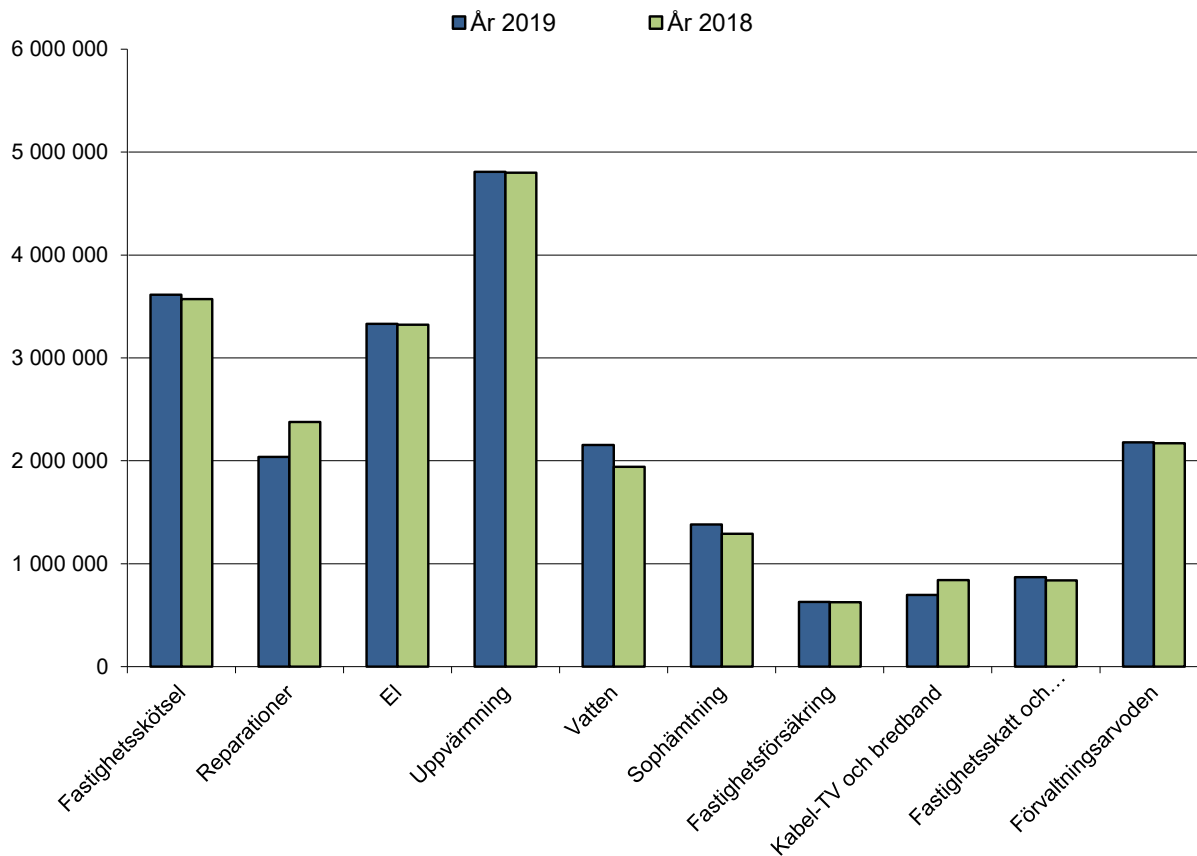
Föreningarnas stadgar hittar du på www.brftellus.se alt. om du vill ha ett pappersex får du hämta det på expeditionen



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Resultaträkning

2019-01–2019-12

2018-01–2018-12

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	34 658 924	33 953 214
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-21 750 614	-21 775 687
Övriga externa kostnader	Not 3	-854 047	-746 081
Planerat underhåll		-2 377 200	-536 768
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-718 139	-591 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 395 788	-2 416 197
Summa rörelsekostnader		-28 095 788	-26 065 913

Rörelseresultat

	6 563 136	7 887 301
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 393	3 230
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-732 570	-814 512
Summa finansiella poster		-725 177	-811 282

Årets resultat

5 837 960	7 076 019
------------------	------------------

10.2

PS
1/10 1/9



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	90 815 632	93 211 420
		90 815 632	93 211 420

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar		90 816 132	93 211 920
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		27 832	4 405
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 592 727	9 099 858
Placeringskonto HSB Stockholm		473	473
Övriga fordringar	Not 9	5 395	94 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 914 513	1 131 272
		13 540 940	10 330 022
Kassa och bank	Not 11	103 670	103 670

Summa omsättningstillgångar		13 644 610	10 433 691
-----------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar		104 460 742	103 645 611
------------------	--	-------------	-------------

02

15
1/1 TG



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 434 200	3 427 400
Upplåtelseavgifter	4 374 100	1 590 900
Yttre underhållsfond	18 310 691	20 257 123
	<u>26 118 991</u>	<u>25 275 423</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 374 819	8 352 368
Årets resultat	5 837 960	7 076 019
	<u>23 212 779</u>	<u>15 428 387</u>

Summa eget kapital	<u>49 331 770</u>	<u>40 703 811</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	46 235 879	54 623 160
		<u>46 235 879</u>	<u>54 623 160</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	856 440	947 667
Leverantörsskulder		2 872 749	2 455 492
Skatteskulder		17 890	0
Fond för inre underhåll		507 718	513 757
Övriga skulder	Not 14	13 613	8 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	4 624 682	4 393 405
		<u>8 893 092</u>	<u>8 318 639</u>

Summa skulder		<u>55 128 971</u>	<u>62 941 799</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>104 460 742</u>	<u>103 645 609</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	---------------------------

0.2

 PS
 1/1 1/1



Kassaflödesanalys

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	5 837 960	7 076 019
-----------------------------------	-----------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 395 788	2 416 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 233 748	9 492 216

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-718 049	929 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	665 679	-697 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 181 378	9 724 439

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	-6 611 996
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-6 611 996

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-8 478 508	-978 076
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 790 000	1 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 688 508	616 924

Årets kassaflöde

2 492 870	3 729 367
-----------	-----------

Likvida medel vid årets början

9 204 001	5 474 634
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

11 696 870	9 204 001
------------	-----------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

0-2

PS
1/11 19



Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: 1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr *02*

*PS
1A TG*



Noter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	32 776 908	31 978 948
Hyrer	1 598 148	1 636 113
Övriga intäkter	366 404	409 317
Bruttoomsättning	34 741 460	34 024 378
 Avgifts- och hyresbortfall	-46 196	-62 249
Hyresförluster	-36 340	-8 915
	34 658 924	33 953 214
 Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 613 514	3 570 426
Reparationer	2 036 976	2 376 763
El	3 329 915	3 322 227
Uppvärmning	4 809 012	4 799 353
Vatten	2 154 521	1 941 597
Sophämtning	1 380 275	1 289 942
Fastighetsförsäkring	629 659	624 944
Kabel-TV och bredband	695 650	841 185
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	869 192	839 478
Förvaltningsarvoden	2 179 550	2 169 772
Övriga driftskostnader	52 350	0
	21 750 614	21 775 687
 Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	238 678	243 306
Förbrukningsinventarier och varuinköp	146 137	128 464
Administrationskostnader	177 128	158 704
Extern revision	30 438	31 094
Konsultkostnader	101 306	24 153
Medlemsavgifter	160 360	160 360
	854 047	746 081
 Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	291 996	231 720
Revisionsarvode	19 000	20 700
Övriga arvoden	21 800	22 050
Löner och övriga ersättningar	248 584	202 768
Sociala avgifter	126 329	111 634
Pensionskostnader och förpliktelser	10 430	2 307
	718 139	591 179

02

18
1A TG



Noter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 289	1636
Övriga ränteintäkter	2 104	1594
	7 393	3 230
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	732 570	812 249
Övriga räntekostnader	0	2 263
	732 570	814 512
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	140 419 928	128 790 188
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Årets investeringar	0	11 629 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 549 627	145 549 627
Ingående avskrivningar	-52 338 207	-49 922 010
Årets avskrivningar	-2 395 788	-2 416 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 733 995	-52 338 207
Utgående bokfört värde	90 815 632	93 211 420
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	316 000 000	239 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	4 971 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	962 000	673 000
Summa taxeringsvärde	425 510 000	329 644 000
Not 8 Andra långsiktiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 395	84 296
Skattefordran	0	9 718
	5 395	94 014
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 914 513	1 131 272
	1 914 513	1 131 272

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

0-2

PS
IA TG



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 11 Kassa och bank

Nordea	69 365	69 365
Övriga bankkonton	34 305	34 305
	103 670	103 670

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränte- ändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296748546	1,91%	2022-06-30	6 373 999	150 000
Nordea Hypotek	39788888828	0,93%	2022-02-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788906273	0,76%	2020-06-03	13 500 000	0
Stadshypotek	227016	0,67%	2021-12-30	7 000 000	600 000
Stadshypotek	897539	2,05%	2020-10-30	10 218 320	106 440
				47 092 319	856 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 46 235 879

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 810 119

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 82 450 000 82 450 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 856 440 947 667

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	13 613	8 318
	13 613	8 318

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	71219	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 839 728	2 602 788
Övriga upplupna kostnader	1 713 735	1 790 617
	4 624 682	4 393 405

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

0-2

PS
1A 79



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm den 11 februari 2020

Petra Söderlund

Annette Tövinge

Ingrid Åberg

Tania Guimaraes

Conny Bokvist

Vår revisionsberättelse har ^{14/02} lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Andersson
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge, org.nr. 712400-2184 Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisornas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

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.
- 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.

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.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

02



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt stämmobeslutet ska styrelsen bestå av åtta ordinarie ledamöter. Fyllnadsval har ej skett sedan fyra ordinarie ledamöter har lämnat styrelsen.

Stockholm den 14/12 2020

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Andersson
Av föreningen vald revisor



Egna anteckningar



FULLMAKT föreningsstämman 2020

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud såsom äkta maka/ make, med medlem varaktigt sammanboende närstående person, annan närstående eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Ombud får endast företräda en medlem förutom sig själv.

Fullmakt för

Adress

Bostadsrättshavarens namn

Adress

Lägenhetsnummer (se avgiftsavi)

Bevittnas

Adress

.....

