

BRF Tellusborgshus

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus

702002-3219

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1. Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	lägenheter, hyresrätt	50
15	lokaler, bostadsrätt	1 174
19	lokaler, hyresrätt	1 313

På föreningens fastighet finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt fullserviceavtal ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-24. På grund av då rådande restriktioner från Folkhälsomyndigheten genomfördes årsstämman digitalt där endast poströstning var möjlig. Röstlängden var 32 personer.

Styrelsen har utgjorts av:

Egon Rosén	Ordförande
Roland Granström	Vice Ordförande t.o.m 2021-05-24
Dennis Nkangi	Vice Ordförande fr.o.m 2021-05-24
Elin Li	Kassör t.o.m 2021-05-24
David Lovén	Kassör fr.o.m 2021-05-24
Isa Olai	Sekreterare
Lena Häggqvist	Ledamot
Christopher Hunt	Ledamot t.o.m 2021-05-24
David Lovén	Ledamot t.o.m 2021-05-24
Sofia Sjö	Ledamot fr.o.m 2021-05-24

Linn Axelsson	Ledamot fr.o.m 2021-05-24
Roland Granström	Suppleant fr.o.m 2021-05-24
Christopher Hunt	Suppleant fr.o.m 2021-05-24
Dennis Nkangi	Suppleant t.o.m 2021-05-24
Robin Sahlin	Suppleant t.o.m 2021-05-24

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, PWC Sverige. Internrevisorer har varit Christian Portin, Anton Hasselgren samt Margareta Stark. Samtliga valda vid föreningsstämman 2021.

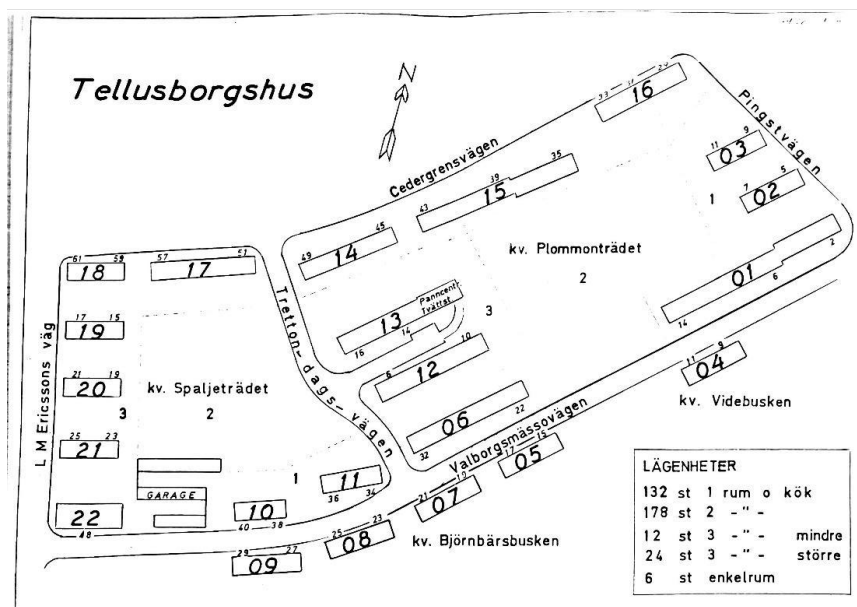
Valberedningen har utgjorts av Jennifer Lindstedt, sammankallande, samt Linus Thorstensson och Hanna Schubert.

Avgifterna har varit oförändrade under 2021.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2015	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2016	Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
2016	Installation av passersystem/kodlås
2016	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen
2017	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14
2018	Stamspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter
2019	Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32
2020	Dränering hus 15, 16 och 3
2020	Renovering av hyreslokal i hus 10

### Karta över föreningens fastigheter



### Större planerade underhåll (preliminära startår)

År	Åtgärd
2022	Utbyte av undercentral
2022/2023	Kärleksåpsstationer för sopor
2022/2023	Fortsatt utbyte avloppsrör i mark och källargolv
2022/2023	Renovering av tak
2022/2023	Renovering av fönster

Notera att dessa projekt är i planeringsstadiet

## 2. Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen delvis varit påverkade av Corona Pandemin. Det har varit en utmaning för styrelsen att under delar av året inte kunna träffas för att kunna diskutera arbetet som rör föreningen. Pandemin har även påverkat de olika projekt som styrelsen arbetat med, detta även inkl. de entreprenörer styrelsen arbetar med och via Fastighetsägarna (FÄ).

### Större projektarbeten

#### Undercentral

Under slutet av 2021 beställdes en ny undercentral från Stockholm Exergi. Leverans och installation väntas ske första kvartalet 2022.

#### Fönster- och takrenovering

Föreningen har under året anlitat fastighetsägarna som projektledare för fönster- och takrenoveringsprojektet. Vidare fick föreningen avslag på sin bygglovsansökan avseende fönsterbyte. Projektet har därav gått vidare och planerar att genomföra en renovering av nuvarande fönster.

### Underhåll

#### Skadedjursbekämpning

Föreningen har under året utfört råttanering i ett flertal av föreningens fastigheter.

#### Vattenskador

Under året har flertalet vattenskador inträffat vilket inneburit kostnader för föreningen.

#### Radonmätning

Radonmätning genomfördes under det första kvartalet.

#### Sopprum

Under fjärde kvartalet beslutade styrelsen att utöka tömnings frekvensen av sopkärnen för kartong och plast.

## Övrigt

### Nytt lån

Inga nya lån har tecknats under 2021.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 463 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 471 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomiska förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning:	Nordena AB
Grönområden:	Nordena AB
Snöskottning:	Nordena AB
Kabel-TV:	Com Hem AB
Bredband:	Stockholms Stadsnät
Passersystem:	BBGruppen Bysmedel Lås AB
Hostingavtal tvättstuga	Schneider Electric AB
Klottersanering:	ColorOff AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB
Jourtjänst:	Fastighetsägarna / Securitas Sverige AB
Teknisk utredning sopkärl	Sweco AB
Undercentral:	Stockholm Exergi AB

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	15 878	15 513	14 494	14 410	13 872
Resultat efter finansiella poster	750	666	-1 331	1 084	1 180
Räntekostnad	-98	-114	-161	-153	-127
Soliditet %	23,9	22,3	24,9	28,3	25,9
Balansomslutning	36 618	35 774	31 939	32 834	31 669
Lån kr/kvm BOA	1 534	1 553	1 254	1 272	1 286
Årsavgifter kr/kvm BOA	762	762	762	761	755

### Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	<b>343 800</b>	<b>916 865</b>	<b>1 268 020</b>	<b>4 796 032</b>	<b>665 919</b>	<b>7 990 636</b>
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			256 851	-256 851		
Balanseras i ny räkning				665 919	-665 919	
Årets resultat					749 875	749 875
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>343 800</b>	<b>916 865</b>	<b>1 524 871</b>	<b>5 205 100</b>	<b>749 875</b>	<b>8 740 511</b>

Total bundet EK	Total fritt EK	Total EK
<b>2 785 536</b>	<b>5 954 975</b>	<b>8 740 511</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	5 205 100
Årets resultat	749 875
	<hr/>
	5 954 975
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-213 924
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 046 658
Balanserat resultat	5 122 241
	<hr/>
	5 954 975

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	15 877 682	15 513 025
Övriga rörelseintäkter		83 631	71 287
		<u>15 961 313</u>	<u>15 584 312</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-13 046 106	-12 248 027
Övriga externa kostnader	4	-484 319	-748 774
Personalkostnader och arvoden	5	-452 085	-447 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 960	-1 360 484
<b>Rörelseresultat</b>		<u>847 843</u>	<u>779 649</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	1 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 037	-115 105
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>749 875</u>	<u>665 919</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>749 875</u>	<u>665 919</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>749 875</u>	<u>665 919</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	6	28 311 447	29 419 530
Pågående ombyggnationer	7	530 861	204 174
Inventarier installationer	8	171 360	194 237
		<u>29 013 668</u>	<u>29 817 941</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 013 668</u>	<u>29 817 941</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		84 978	782
Övriga fordringar		6 645 496	5 130 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		867 567	817 245
		<u>7 598 041</u>	<u>5 948 577</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	6 422	7 822
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 604 463</u>	<u>5 956 399</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>36 618 131</u>	<u>35 774 340</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		1 524 871	1 268 020
		<u>2 785 536</u>	<u>2 528 685</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 205 100	4 796 032
Årets resultat		749 875	665 919
		<u>5 954 975</u>	<u>5 461 951</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 740 511</u>	<u>7 990 636</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	-	5 000 000
		-	<u>5 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	24 800 100	20 030 100
Leverantörsskulder		968 356	795 101
Skatteskulder		21 623	142 640
Övriga skulder		36 454	6 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 051 087	1 809 352
		<u>27 877 620</u>	<u>22 783 704</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 618 131</u>	<u>35 774 340</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år
- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	12 279 918	12 276 937
Hyror	3 400 875	2 994 681
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	84 832	96 139
Övriga hyresintäkter	112 057	145 268
<b>Summa</b>	<b>15 877 682</b>	<b>15 513 025</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	821 863	867 830
Städning	580 843	505 993
Tillsyn, besiktning, kontroller	219 966	101 704
Trädgårdsskötsel	397 501	316 935
Snöröjning	248 004	3 861
Sotning	14 294	-
Reparationer	580 240	433 657
El	384 086	337 470
Uppvärmning	4 151 780	3 765 928
Vatten	667 126	547 379
Sophämtning	411 054	396 751
Försäkringspremie	239 267	232 344
Avgäld	25 150	1 364
Tomträttsavgäld	2 042 350	1 867 250
Fastighetsavgift bostäder	509 273	500 150
Fastighetsskatt lokaler	200 860	200 860
Övriga fastighetskostnader	95 355	64 658
Kabel-tv/Bredband/IT	511 669	469 638
Förvaltningsarvode ekonomi	234 299	206 894
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	1 100
Panter och överlåtelse	102 988	126 772
Förvaltningsarvode teknik	322 163	310 341
Teknisk förvaltning utöver avtal	35 174	43 037
Juridiska åtgärder	16 133	130 610
Övriga externa tjänster	20 744	25 694
	12 832 182	11 458 220
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	23 790	-
Lokaler	6 057	49 340
Gemensamma utrymmen	-	25 993
El	-	24 156
Byggnad	184 077	109 835
Fönster	-	11 956
Port/entré	-	331 026
Gård	-	237 501
	213 924	789 807
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>13 046 106</b>	<b>12 248 027</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto/Telefon mm	22 941	25 502
Konsultarvode	-	271 907
Revisionarvode	142 061	105 976
Bankkostnader	13 145	65 600
Kansliet/Fastighetshjälpen Lindgren AB	306 172	279 789
<b>Summa</b>	<b>484 319</b>	<b>748 774</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### **Medelantalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

##### **Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden:	344 000	340 418
Sociala kostnader	108 085	106 959
	<b>452 085</b>	<b>447 377</b>

#### Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	57 890 256	31 574 866
	<b>63 275 856</b>	<b>36 960 466</b>
Omklassificering		26 315 390
	<b>63 275 856</b>	<b>63 275 856</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 856 326	-31 892 190
-Årets avskrivning enligt plan	-1 108 083	-1 336 202
-Justering av avskrivningar stambyte		-627 934
	<b>-34 964 409</b>	<b>-33 856 326</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 311 447</b>	<b>29 419 530</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	167 080 000	167 080 000
Mark	181 806 000	181 806 000
	<b>348 886 000</b>	<b>348 886 000</b>

Marken är upplåten med tomträtt.

## Not 7 Pågående ombyggnationer (stambyte, fönster, undercentralen,tak mm)

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	204 174	18 175 645
Årets anskaffning	326 687	8 343 919
Omklassificeringar	-	-26 315 390
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>530 861</b>	<b>204 174</b>

## Not 8 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 542 579	2 542 579
	2 542 579	2 542 579
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 348 342	-2 324 060
-Årets avskrivning	-22 877	-24 282
	-2 371 219	-2 348 342
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>171 360</b>	<b>194 237</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	6 422	7 822
	<b>6 422</b>	<b>7 822</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	<b>6 641 224</b>	<b>5 126 179</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2021-12-31	Ammortering /Upplåning	2020-12-31
SEB	2022-04-28	0,47%	1 946 100		1 946 100
SEB	2022-04-28	0,47%	41 000		271 000
SEB	2022-04-28	0,47%	2 313 000	-	2 313 000
SEB	2022-05-28	0,47%	1 500 000	-	1 500 000
SEB	2022-09-28	0,30%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2022-09-28	0,30%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2022-09-28	0,30%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2022-08-28	0,30%	5 000 000		5 000 000
			<b>24 800 100</b>	-	<b>25 030 100</b>
<b>Klassificering skulder till kreditinstitut:</b>					
Långfristiga skulder			-		5 000 000
Kortfristiga skulder			24 800 100		20 030 100
			<b>24 800 100</b>		<b>25 030 100</b>

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.



## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 145 100	25 145 100
	<u>25 145 100</u>	<u>25 145 100</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 145 100</b>	<b>25 145 100</b>

#### Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

\_\_\_\_\_  
Egon Rosén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sofia Sjöo  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
David Lovén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Isa Östman Olai  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lena Häggqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Linn Axelsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Dennis Nkangi  
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

\_\_\_\_\_  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Föreningsvald revisor  
Christian Portin

\_\_\_\_\_  
Föreningsvald revisor  
Margareta Stark



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS 702002-3219 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 06:12:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Egon Karl Einar Rosén

Datum

Egon Rosen

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 07:32:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DENIS NKANGI

Datum

Dennis Nkangi

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 07:21:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA SJÖÖ

Datum

Sofia Sjöö

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 17:30:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA HÄGGQVIST

Datum

Lena Häggqvist

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 07:17:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linn Ulrika Axelsson

Datum

Linn Axelsson

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 16:12:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Lovén

Datum

David Lovén

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2022-05-05 06:08:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISA ÖSTMAN OLAI

Datum

Isa Östman Olai

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-06 06:01:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post

**CHRISTIAN PORTIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-06 09:46:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN PORTIN

Datum

Christian Portin

Leveranskanal: E-post

**MARGARETA STARK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-05-06 09:29:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA STARK

Datum

Margareta Stark

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus, org.nr 702002-3219

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *De föreningsvalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 min (vår) 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 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 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 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.

## **De föreningsvalda revisorernas ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

Christian Portin  
Föreningsvald revisor

Margareta Stark  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-05-06 10:48:56 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post

**CHRISTIAN PORTIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-05-06 10:37:36 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN PORTIN

Datum

Christian Portin

Leveranskanal: E-post

**MARGARETA STARK** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-05-06 09:40:11 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA STARK

Datum

Margareta Stark

Leveranskanal: E-post