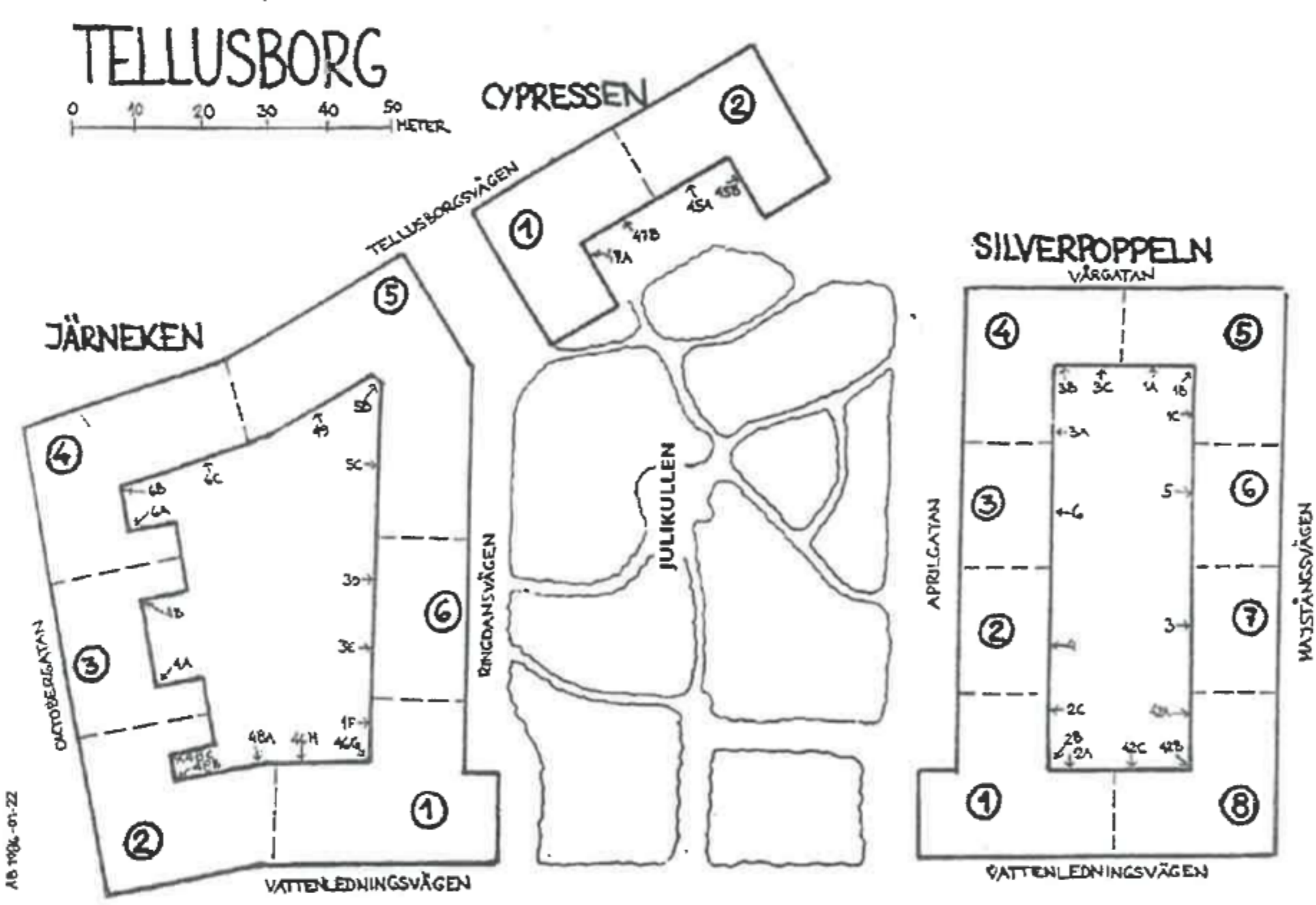


Årsredovisning

HSB BRF Tellusborg i
Sthlm
Org nr: 702002-3201

2018-09-01 – 2019-08-31



AB 1004-01-22

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Tellusborg i Sthlm får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Föreningens nuvarande firma registrerades 1935-06-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 802 kvm, vilket motsvarar 4,77 procent av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 10% av föreningens totala intäkter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Silverpoppeln, Järneken och Cypressen i Stockholms kommun. På fastigheterna (16 stycken) finns tre byggnader med 220 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1910-1912. Dessutom tillkommer 16 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätthavarna men bostadsrättstillägg ingår kollektivt i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
49	52	63	38	15	3	220

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	16	0	0

Total tomtarea	10 630 kvm
Total bostadsarea	15 620 kvm
Total lokalarea	1 173 kvm

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk, teknisk förvaltning och markskötsel	Riksbyggen
Trappstädning	Neonia Facility Services AB
Internet	Stockholms stadsnät AB
TV	Sappa AB
Sophämtning	Veolia
Service tvättstugeutrustning och dosering	Söderkyl AB
Snöröjning	Bitab
Skadedjur	Anticimex

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 086 tkr och planerat underhåll för 5 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.



Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 670 tkr per år, för de närmaste 30 åren. En del av dessa kostnader kommer att belasta underhållsfonden och en del kommer att skrivas av. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 426 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte källare	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering	4 988 219
Tvättstugeutrustning	77 681
VVS	41 500
El	177 101
Låssystem	44 954

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takarbeten	2018-2019	Pågår avslutas nov-dec 2019



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Ericsson	Ordförande	2020
Pernilla Riben	Sekreterare	2021
Annika Krynicki	Vice ordförande	2021
Johan Borgert	Ledamot	2020
Johan Ferenius	Ledamot	2020
Anette Dieng	Ledamot	2021
Niklas Hultman	Ledamot	2021
Maria Schultz	Ledamot	2021
Camilla Holmen	Ledamot	2021
Martin Lindvall	Ledamot	2021
Viktoria Nielsen	Ledamot	Utsedd av HSB

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Johan Redell	Suppleant	2021, har avgått
Martin Da Fonseca	Suppleant	2020
Thomas Ernard	Suppleant	2020
Lotta Krantz	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2020
Kerstin Malmgren	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stephan Öhlin	

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Stake Fredriksson	2020
Mathilda Appelgren	2020
Carina Sommarström	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018/19 har styrelsen haft 15 ordinarie styrelsemöten. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2019 i Midsommargården och 41 medlemmar deltog.

Ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2018/19 uppgick till -193 tkr.

Rörelseintäkterna var sammanlagt 13 759 tkr, varav huvuddelen utgjordes av årsavgifter (10 225 tkr) och hyresintäkter för lokaler (1 192 tkr). En extraordinär övrig intäkt var försäkringsersättningar för vatten- och brandskador, vilka uppkom under föregående verksamhetsår. Rörelseintäkterna preciseras under not 2 och 3.

Rörelsekostnaderna uppgick totalt till 13 246 tkr under verksamhetsåret. Huvuddelen av rörelsekostnaderna utgörs av underhållskostnader (huvudsakligen för trapphusrenoveringen) och driftskostnader. En specificering av driftskostnaderna finns under not 4. Underhållskostnaderna är högre än under föregående verksamhetsår medan driftskostnaderna är lägre. Av flerårsöversikten på sidan 10 framgår dock att driftskostnaderna legat ganska stabilt över den senaste 5-årsperioden om hänsyn tas till att föregående verksamhetsår tillfälligt belastades av kostnader för brand- och vattenskador. Övriga rörelsekostnader, utöver för drift och underhåll, låg totalt sett något lägre jämfört med föregående verksamhetsår. Dessa kostnader specificeras under not 5 och 6.

Räntekostnaderna för föreningens skulder var något högre än under föregående verksamhetsår. Det beror på att föreningen tog upp nya lån på sammanlagt 13 000 tkr under slutet av föregående verksamhetsår för att finansiera renovering av taken. Inga nya lån har tagits under verksamhetsåret. Under not 14 finns en sammanställning över befintliga låns löptider och aktuella räntesatser m.m.

Sammantaget anser styrelsen att föreningens ekonomi är god, med en relativt låg belåningsgrad och räntekänslighet samt ekonomiskt utrymme för underhåll av våra fastigheter. Av flerårsöversikten på sid 10 i årsredovisningen framgår hur olika nyckeltal utvecklats över tid.

Systematiskt brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt under verksamhetsåret. Bland annat har larm och sprinklers installerats i Cypressens källare och ventilationen till Järnekens tvättstuga har brandsäkrats. Vidare har arbetet med att brandtäta föreningens vindar påbörjats under året och ett webb-baserat system för det systematiska brandskyddsarbetet har köpts in. Det görs nu även regelbundna tömningar av våra gemensamma utrymmen med hjälp av Riksbyggen. Som alltid är det av yttersta vikt att skyltar och information som sätts upp följs av alla oss som bor i föreningen

Cypressens källare och gård

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med att dränera Cypressens gård. Arbetet färdigställdes dock först efter verksamhetsårets slut. Sammanfattningsvis har berget spräckts för att vatten lättare ska kunna rinna undan, gården har dränerats och nya dräneringsrör har dragits utmed fastigheten.

Cypressens källarförråd blir dock inte tillgängliga för förvaring förrän det är säkerställt att luftmiljön i källarna är problemfri. När detta skrivs har styrelsen tyvärr inget datum för när detta kan vara klart.

Renovering av Järnekens tak

Det renoverings- och målningsarbete av Järnekens tak, som påbörjades i november 2017, färdigställdes under verksamhetsåret. Det återstår dock fortfarande att åtgärda vissa besiktningsanmärkningar, men styrelsen arbetar tillsammans med Riksbyggen för att avsluta detta snarast möjligt.

Renovering av trapphusen

Samtliga trapphus har renoverats under verksamhetsåret. I jobbet har väggar, tak och insidan av fönstren målats. Armaturer har bytts ut och försetts med energisnålare LED-lampor samt med rörelsedetektorer.

Ny belysning i valven in till gårdarna

Under vintern byttes den gamla belysningen (s.k. pollare) ut för att få ett bättre ljus i portvalven. Valven kommer sannolikt att kompletteras med ytterligare ljuskällor under det kommande verksamhetsåret.



Vattenskador

Under verksamhetsårets sista månader uppkom två vattenskador.

Stadgeenlig besiktning

I maj 2019 genomförde styrelsen tillsammans med vår förvaltare Riksbyggen den årliga stadgeenliga besiktningen. Besiktningen och rundvandringen i våra fastigheter ligger även till grund för den årliga uppdateringen av underhållsplanen. Under året gjordes också en särskild statusbesiktning av våra fasader som sammanfattningsvis visade att fasaderna är i gott skick och beräknas hålla många år till.

Gårdarna/mark

Föreningens gårdar är av stort värde för medlemmarna, såväl trivselmässigt som ekonomiskt, men också som kulturarv. Underhåll sker kontinuerligt genom Riksbyggen, men också av initiativ från gårdsgrupperna. Större mer kostsamma förändringar sker i takt av styrelsebedömda behov och önskemål. Två gånger om året genomförs en marksyn (genomgång) med Riksbyggen och styrelsens gårdsansvarige, där också representanter från gårdsgrupperna kan delta.

Under året har gårdarnas lekplatser besiktigats. Vissa brister har åtgärdats. Hänvisningsskyltar är uppsatta vid lekplatserna, om något allvarligt skulle inträffa.

Kantsten har lagts på Järnekens gård. Höst- och vårstädning inkl. blomplantering har skett i vanlig ordning. Gamla cyklar har transporterats bort. En Trädvårdsplan är implementerad med beskärnings- och säkerhetsarbeten under innevarande och kommande verksamhetsår.

Under Advent- och Jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

Utredning om gemensamma utrymmen

Enligt stämmobeslut från februari 2018 har styrelsen fått i uppdrag att tillsammans med en extern konsult förutsättningslöst utreda förutsättningarna för att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta. Under året anlät styrelsen HSB:s Fastighetsutveckling för en utredning och analys av föreningens vindsutrymmen och andra gemensamhetsytor. Då utredningen lämnade flera frågor obesvarade beslutade styrelsen att anlita ytterligare expertis för fortsatt utredning. Dialog och offertförfrågan med andra företag påbörjades efter verksamhetsårets slut.

Andrahandsuthyrningar

Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat 55 stycken andrahandsuthyrningar, vilket är en fördubbling mot förra året. Av dessa har 49 stycken varit korttidsuthyrningar (dvs. högst 14 dagar per tillfälle).

Föreningslokalen och övernattningsrummet

Övernattningsrummet har slagit nytt rekord med 32 fler bokade dygn jämfört med förra verksamhetsåret. Antalet bokade övernattningar för verksamhetsåret är 208 dygn. Festlokalen har bokats 90 dagar, vilket är något färre jämfört med förra verksamhetsåret.

Kommersiella lokaler

Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret och intresset för att hyra en lokal har varit fortsatt stort. En lokalöverlåtelse har skett under året. Styrelsen har arbetat med att harmonisera och likrikta samtliga hyresavtal, vilket till stor del blivit klart under verksamhetsåret.

Hemsidan/information

Hemsidan är en viktig informationskanal för medlemmar och andra som är intresserade av vår förening. På hemsidan kan man hitta kontaktuppgifter till Riksbyggen m.fl. hitta allmän information om föreningen och få svar på vanliga frågor. På hemsidan kan man också boka festlokal och övernattningsrum.



Projekt och planerat underhåll för kommande verksamhetsår

- Stämmouppdrag (sedan tidigare)
 - Se över föreningens stammar, utöver de som ingick i källarprojektet
 - Se över möjligheterna att installera solceller på våra tak
 - Utredning om att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta.
- Uppfräschning av tvättstugan på Järneken
- Renovering av vissa hyreslokaler
- Fasadåtgärder på Silverpoppeln respektive Järnekens gårdar
- Fortsatt brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 316 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 314 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 2%.

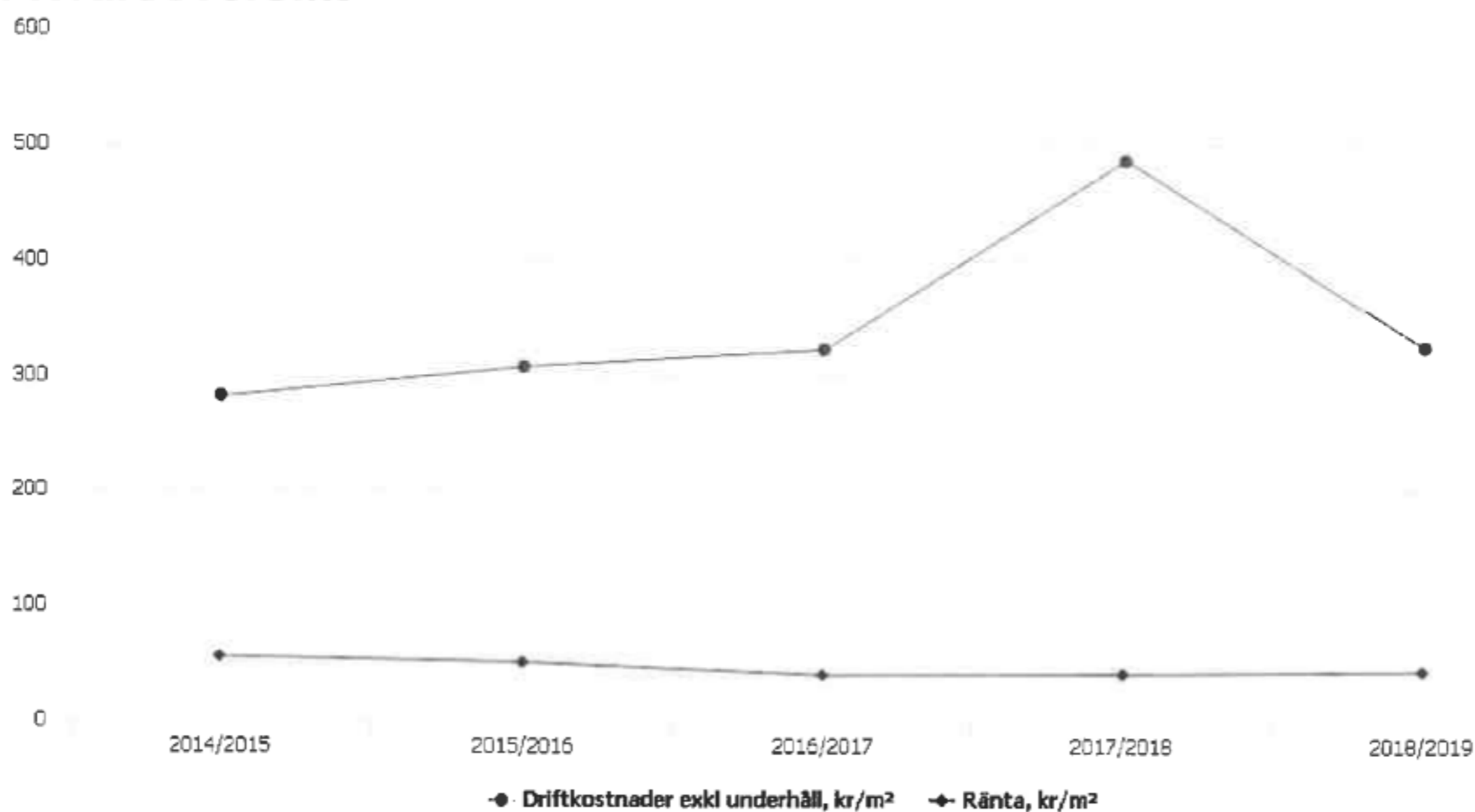
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 655 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 313	11 114	10 772	10 575	10 528
Resultat efter finansiella poster	-193	-2 824	109	362	2 350
Resultat exklusive avskrivningar	1 156	-1 474	1 438	1 649	3 609
Soliditet %	20	23	28	27	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	655	645	633	627	615
Driftkostnader exkl underhåll, kr/kvm	323	486	322	307	281
Ränta, kr/kvm	42	40	39	50	55
Lån, kr/kvm	3 199	3 206	2 415	2 517	1 618
Skuldkvot %	3,90	4,58	3,52	3,82	2,44
Sparande till underhåll kr per kvm	384	98	226	197	256

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.



Förändringar i eget kapital

	Fritt				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	217	2 399 674	3 902 606	10 722 127	-2 823 583
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 823 583	2 823 583
Reservering underhållsfond			1 426 000	-1 426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 328 606	5 328 606	
Årets resultat					-193 095
Vid årets slut	217	2 399 674	0	11 801 150	-193 095

Resultatdisposition

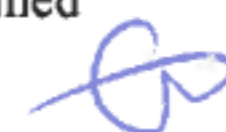
Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 898 544
Årets resultat	-193 095
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 328 606
Summa	11 608 055

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **11 608 055**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 312 596	11 114 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 446 068	639 174
Summa rörelseintäkter		13 758 663	11 753 261
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 386 789	-8 123 016
Underhållskostnader (se sid 5)		-5 329 455	-3 115 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-848 808	-1 039 582
Personalkostnader	Not 6	-331 603	-278 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 340	-1 349 340
Summa rörelsekostnader		-13 245 994	-13 905 753
Rörelseresultat		512 669	-2 152 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 520	3 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-712 284	-674 697
Summa finansiella poster		-705 764	-671 091
Resultat efter finansiella poster		-193 095	-2 823 583
Årets resultat		-193 095	-2 823 583



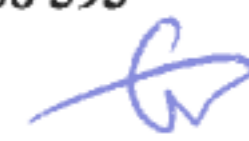
Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	55 231 779	56 581 119
Pågående ny- och ombyggnation (tak)		10 788 982	9 605 384
Summa materiella anläggningstillgångar		66 020 761	66 186 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 021 261	66 187 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 015	3 897
Övriga fordringar	Not 11	140 547	558 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 841	309 674
Summa kortfristiga fordringar		478 403	871 718
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 130 535	4 749 671
Summa kassa och bank		3 130 535	4 749 671
Summa omsättningstillgångar		3 608 938	5 621 389
Summa tillgångar		69 630 198	71 808 393



Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217	217
Medlemsinsatser		2 399 674	2 399 674
Fond för yttre underhåll		0	3 902 606
Summa bundet eget kapital		2 399 891	6 302 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 801 150	10 722 127
Årets resultat		-193 095	-2 823 583
Summa fritt eget kapital		11 608 055	7 898 544
Summa eget kapital		14 007 946	14 201 042
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 597 695	53 836 399
Summa långfristiga skulder		53 597 695	53 836 399
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	119 352	0
Leverantörsskulder		70 941	2 105 481
Skatteskulder		36 093	2 301
Övriga skulder	Not 15	273 160	279 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 525 011	1 383 993
Summa kortfristiga skulder		2 024 557	3 770 952
Summa eget kapital och skulder		69 630 198	71 808 393



Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 095	-2 362 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 349 340	1 349 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 156 245	-1013 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	393 315	619 373
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 865 747	336 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 316 187	955 446
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 0	-412 549
Investeringar i pågående byggnation	-1 183 598	-9 605 384
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 183 598	-10 075 571
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-119 352	13 280 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 119 352	13 280 648
Årets kassaflöde	- 1 619 136	3 205 077
Likvidamedel vid årets början	4 749 671	1 544 594
Likvidamedel vid årets slut	3 130 535	4 749 671
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Föreningens lån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-08-31, förutom den del som planeras amorteras under 2019-2020.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadens komponenter har bedömts till 14-57 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63%.



Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 224 848	10 073 860
Hyror, lokaler	1 192 194	1 145 161
Rabatter	-108 046	-108 534
Elavgifter	3 600	3 600
Summa nettoomsättning	11 312 596	11 114 087

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övernattningslägenhet	26 700	37 040
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 171	56 240
Inkasso	1 800	2 340
Övriga rörelseintäkter	1 860	0
Försäkringsersättningar	2 385 537	542 954
Summa övriga rörelseintäkter	2 446 068	639 174

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Reparationer	-1 086 339	-4 435 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-382 900	-353 090
Försäkringspremier	-307 060	-275 353
Kabel- och digital-TV	-249 014	-244 297
Systematiskt brandskyddsarbete	-240 303	-31 389
Serviceavtal (låssystem och gym)	-7 696	-8 239
Sotning	-24 730	0
Obligatoriska besiktningar	-34 550	-16 727
Snö- och halkbekämpning	-215 808	-125 142
Förbrukningsmaterial	-125 502	-103 320
Vatten	-456 755	-369 817
Fastighetsel	-632 111	-652 680
Uppvärmning	-351 122	-309 482
Sophantering och återvinning	-290 776	-288 571
Fastighetsskötsel	-325 501	-296 256
Trädgårdsskötsel	-327 677	-314 413
Lokalvård	-328 948	-298 757
Summa driftkostnader	-5 386 789	-8 123 016



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-343 311	-349 557
IT-kostnader	-274 160	-277 141
Arvode, yrkesrevisor	-31 754	-21 961
Övriga förvaltningskostnader	-69 943	-78 422
Kreditupplysningar	-4 682	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 954	-55 960
Kontorsmateriel	-5 215	-8 279
Telefon och porto	-5 668	-6 260
Medlems- och föreningsavgifter	-32 200	-32 200
Köpta tjänster	-4 525	-5 498
Konsultarvoden	-43 179	-123 576
Bankkostnader	-1 539	-295
Advokat och rättegångskostnader	0	-65 900
Övriga externa kostnader	-8 678	-12 058
Summa övriga externa kostnader	-848 808	-1 039 582

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-249 824	-200 688
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 375	0
Övriga personalkostnader	0	-9 813
Sociala kostnader	-78 404	-67 499
Summa personalkostnader	-331 603	-278 000

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 349 340	-1 349 340
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 349 340	-1 349 340

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-712 284	- 674 697
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-712 284	-674 697



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 926 121	82 513 572
Mark	1 145 516	1 145 516
	84 071 637	83 659 088
Årets anskaffningar		
Byggnader (lokaler)	0	412 549
	0	412 549
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 071 637	84 071 637
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 490 518	-26 141 178
	- 27 490 518	- 26 141 178
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 349 340	-1 349 340
	- 1 349 340	- 1 349 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 28 839 858	- 27 490 518
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 231 779	56 581 119
Varav		
Byggnader	54 086 263	55 435 603
Mark	1 145 516	1 145 516
Taxeringsvärden		
Bostäder	321 000 000	248 000 000
Lokaler	7 996 000	5 895 000
Totalt taxeringsvärde	328 996 000	253 895 000
varav byggnader	151 200 000	134 989 000
varav mark	177 796 000	118 906 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2019-08-31	2018-08-31
En andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



Not 11 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	140 547	140 547
Övriga kortfristiga fordringar (försäkringsersättningar)	0	417 600
Summa övriga fordringar	140 547	558 147

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 907	3 354
Förutbetalda försäkringspremier	105 552	95 956
Förutbetalda driftkostnader	56 019	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 409	80 017
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 284	41 087
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	69 270	68 660
Övriga förutbetalda kostnader	30 4000	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	20 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	335 841	309 674

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB	1 308 077	3 902 111
Bankmedel, Nordea	44 724	44 724
Transaktionskonto, Swedbank	1 777 734	802 837
Summa kassa och bank	3 130 535	4 749 671

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	53 717 047	53 836 399
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-119 352	0
Långfristig skuld vid årets slut	53 597 695	53 836 399

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,06%	2020-06-01	11 582 137	0	119 352	11 462 785
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-06-30	9 254 262	0	0	9 254 26
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-12-01	14 000 000	0	0	14 000 000
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	19 000 000	0	0	19 000 000
Summa			53 836 399	0	119 352	53 717 047



Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	193 864	193 864
Mottagna depositioner	3 700	3 700
Skuld för moms	75 596	56 047
Avräkning hyror och avgifter	0	25 566
Summa övriga skulder	273 160	279 177

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	82 188	82 399
Upplupna driftskostnader	25 133	0
Upplupna elkostnader	38 486	39 308
Upplupna vattenavgifter	33 826	0
Upplupna värmekostnader	19 332	17 180
Upplupna kostnader för renhållning	78 454	10 570
Upplupna revisionsarvoden	29 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	203 091	142 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 419	169 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	869 082	897 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 525 011	1 383 993

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	54 025 100	48 311 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-12-18

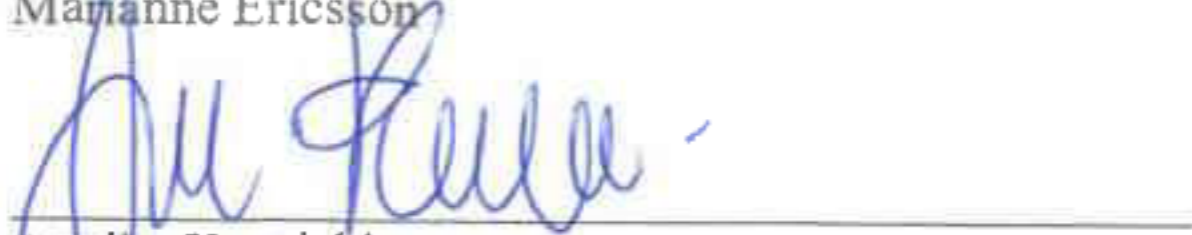
Ort och datum



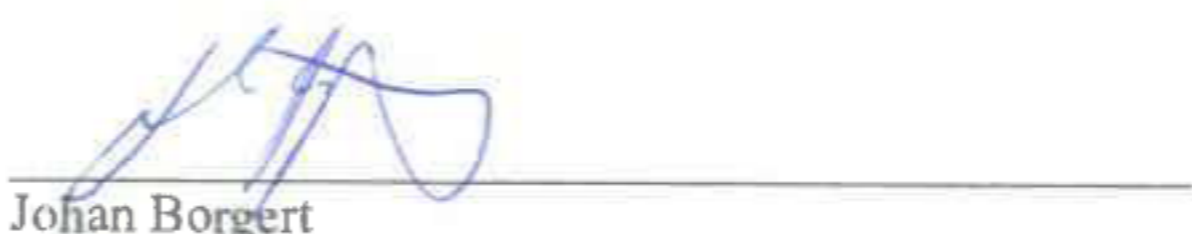
Marianne Ericsson



Pernilla Riben



Annika Krynicki



Johan Borgert



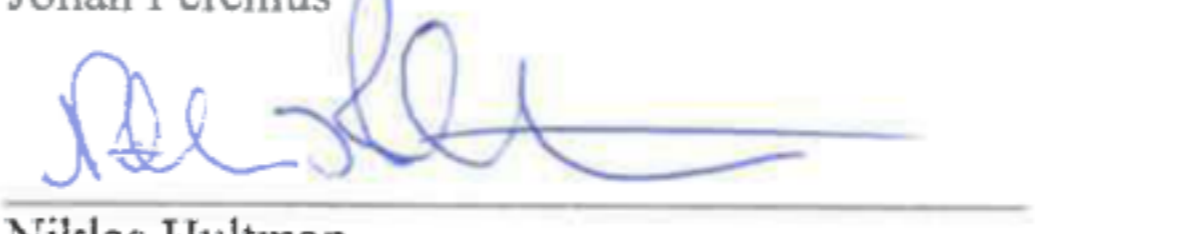
Martin Lindvall



Johan Ferenius



Anette Dieng



Niklas Hultman



Camilla Holmén



Maria Schultz



Viktoria Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-20

BoRevison AB



Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Malmgren
Förtroendevald revisor

→ Kerstin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tellusborg i Stockholm, org.nr. 702002-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tellusborg i Stockholm för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.
- 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Tellusborg i Stockholm för räkenskapsår 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Hägersten den 20 / 12 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Malmgren
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Tellusborg i Sthlm

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Tellusborg i Sthlm i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

