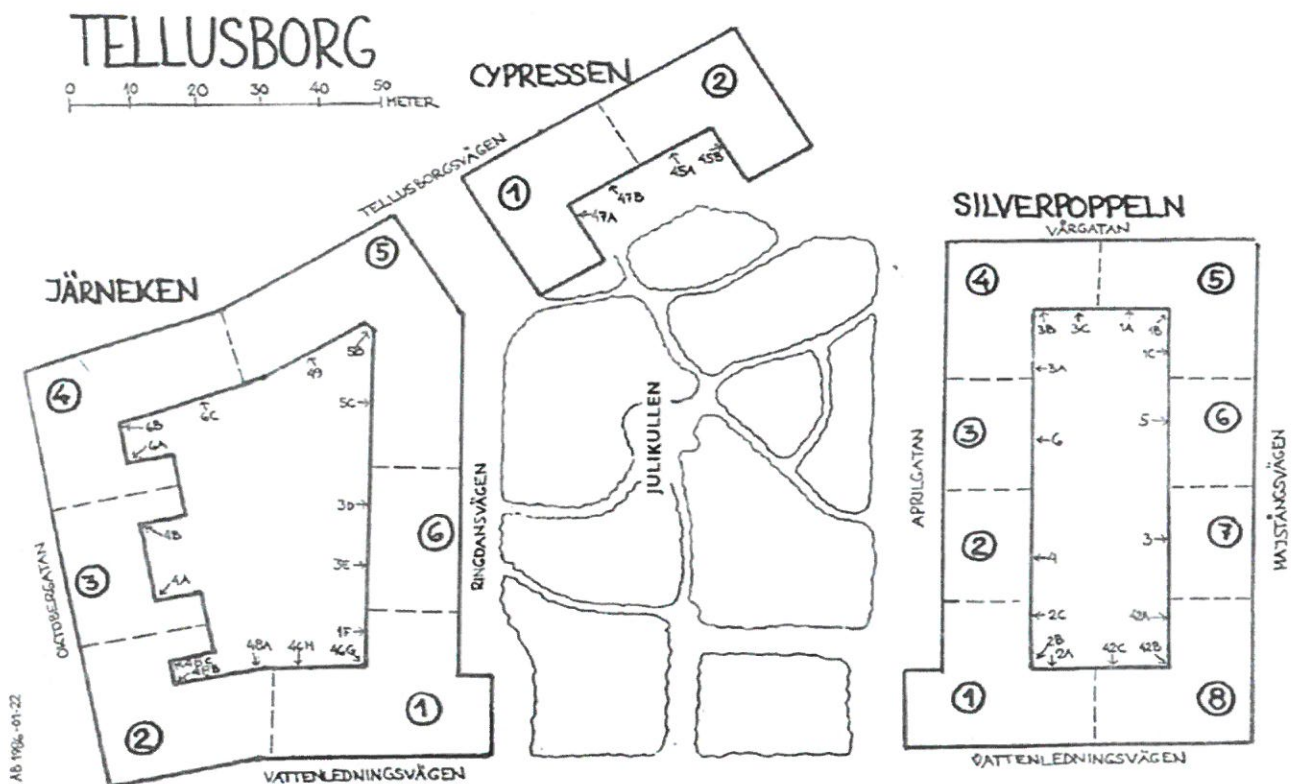


Årsredovisning

HSB BRF TELLUSBORG I
STOCKHOLM
1/9 2016 - 31/8 2017
Org nr 702002-3201

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	14
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	20

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF TELLUSBORG I STOCKHOLM får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

Total bostadsarea:	15 620 m ²
Total lokalarea:	1 173 m ²
Årets taxeringsvärde	253 895 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	253 895 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,0% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Hammarby sjöstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk, teknisk förvaltning och markskötsel
Neonia Facility Services AB	Trappstädning
Stockholms Stadsnät AB	Internet
Sappa AB	TV
Hans Andersson Recycling AB	Sophämtning
Söderkyl AB	Service tvättutrustning och dosering
Brinkens Plåtslageri AB	Snöröjning, uppsagda per 20170930
Bitab	Snöröjning
Anticimex	Skadedjur

Efter den senaste stämman 2017-02-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Jenny Stake Fredriksson	Ordförande	Stämman
Jonas Wagmo	Vice ordförande	Stämman
Pernilla Riben	Sekreterare	Stämman
Johan Borgert	Vice sekreterare	Stämman
Johan Ferenius	Ledamot, ekonomi	Stämman
Annika Krynici	Ledamot	Stämman
Martin Da Fonseca	Ledamot	Stämman
Fredrik Krantz	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Helena Neiglick	Stämman
Carl-Johan Redell	Stämman
Matilda Mattisson	Stämman
Martin Leandertz	Stämman

I tur att avgå år; Pernilla Riben, Martin da Fonseca, Jenny Stake Fredriksson, Fredrik Krantz, Helen Neiglick, och Martin Leandertz.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Amanda Olsson	Föreningsrevisor	Stämman
Joakim Mattsson	Revisor, BoRevision	HSB Riksförbund

Revisorssuppleanter

Stephan Öhlin	Stämman
BoRevision	HSB Riksförbund

Valberedning

Kerstin Malmgren (sammankallande)	Stämman
Ingvar Eriksson	Stämman
Patrik Bergström	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 633 kr/m²/år.
Från 2017-10-01 höjdes årsavgifterna med 2%.



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 821 tkr och planerat underhåll för 2 365 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	68
Målning	91
VVS arbeten	627
Värme	75
Fönster	1 014
Dörrar och portar	344
Markytor	146

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 261 tkr per år för de närmaste 30 åren. En del av dessa kostnader kommer att belasta underhållsfonden och del kommer att skrivas av. Avsättning för verksamhetsåret har därför skett med 1 304 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 81%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 438 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Föreningen tillämpar K3 reglerna.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Händelser under året

Under året har styrelsen haft 15 stycken ordinarie styrelsemöten samt en arbetsdag. Under detta verksamhetsår har styrelsen delat in våra ansvarsområden i grupper med flera styrelsemedlemmar i varje vilket vi upplever är ett bra sätt för styrelsen att arbeta på.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2017 och ca 50 stycken medlemmar deltog. Den 27 oktober 2016 hölls en extra stämma med anledning av de bullerreducerande rutor som skulle installeras. Då deltog ca 20 stycken medlemmar.

Nedan kan du läsa mer om vad som hänt i vår förening under verksamhetsåret.

Systembyte hos vår förvaltare

Vår förvaltare Riksbyggen har genomfört ett stort systemskifte och bytt ut merparten av sina IT-system. Tyvärr har detta arbete inte gått så smidigt som vi kunnat önska. För styrelsen har detta bland annat inneburit att vi periodvis haft svårt att komma åt rapporter och information. För oss medlemmar har det bland annat inneburit att väntetiden för att komma i kontakt med kundtjänst för felanmälan eller annat ärende har varit väldigt lång. Nu ser vi att de flesta problem som berott på systembytet har löst sig.



Ekonomi

Sammantaget fortsätter föreningens ekonomi att vara god. Årets resultat minskade till +109 tkr jämför föregående års resultat + 362 tkr.

Föreningen har sedan förra verksamhetsåret valt att redovisa enligt regelverket K3. Som en konsekvens av detta har styrelsen även anpassat underhållsplanen för K3. De poster i underhållsplanen som avser byte eller standardhöjande åtgärder redovisas som avskrivningar från de år som åtgärden genomförs. Detta innebär en minskning av den årliga avsättningen för underhåll i fonden. Netto över tid påverkar dessa förändringar inte föreningens ekonomi, det är endast en bokföringsmässig åtgärd och inget föreningen kan välja att inte genomföra. Genom att inkludera byten i underhållsplanen kommer föreningen få ett ännu bättre verktyg att kunna planera framtida åtgärder och hantera likviditet och finansiering för dessa åtgärder. Allt detta är gjort tillsammans med vår förvaltare och avstämt med våra revisorer.

Föreningen väntar på återbetalning/ersättning från vårt försäkringsbolag för utlägg av kostnader som föreningen haft vid en vattenskada på ca 300 tkr. Denna återbetalning kommer även att påverka resultatet positivt under nästa verksamhetsår.

Styrelsen ser tillsammans vår förvaltare över rutinerna för hantering av vattenskador så att föreningen inte ska behöva ligga ute med pengar i samma omfattning som idag.

Vidare har föreningen under detta verksamhetsår inte haft en lika god likviditet som tidigare år. Det beror bland annat på att vi har gjort flera underhålls- och standardhöjande åtgärder i våra fastigheter. Bland annat har fönstermålning skett och renovering av tre kommersiella lokaler genomförts. Installation av fallor för rått och skadedjursbekämpning har även gjorts. Att ovan nämnda ersättning från försäkringsbolaget inte utbetalats under verksamhetsåret har även påverkat likviditeten negativt.

Räntekostnaderna har fortsatt sjunka och var i år 648 tkr jämfört med föregående års 838 tkr. Under verksamhetsåret har föreningen även amorterat lånen med 1 719 tkr. Den främsta anledningen till att amortera är att minska de framtida räntekostnaderna för föreningen.

Efter verksamhetsårets slut togs ett nytt lån om två miljoner, med en rörlig ränta om 0,95%

Styrelsen anser även i år att föreningen har en bra mix av löptider för våra lån. En sammanställning över våra lån finns i not 12.

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens kostnader och avtal samt håller en noggrann kontroll så att kostnaderna inte ökar mer än nödvändigt.

För mer detaljerade nyckeltal och flerårshistorik se sidan 8 i årsredovisningen.

Föreningen är numera registrerad för moms. Det innebär att föreningen kan dra av vissa momskostnader som uppkommer. Under året har det resulterat i sänkta kostnader med 208 tkr.

Andrahandsuthyrningar

På föreningsstämman i februari 2017 beslutades att korttidsuthyrningar, uthyrningar under maximalt 14 dagar per tillfälle, ska vara tillåtet. Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat 31 stycken andrahandsuthyrningar, 27 stycken av dessa avsåg korttidsuthyrningar.

Bullerskyddsåtgärder

Föreningen beviljades bidrag för att utföra åtgärder för att minimera buller i de lägenheter som vetter mot Tellusborgsvägen. Inför detta arbete så hölls en extrastämma som gav föreningen godkänt att överta underhållsansvaret för fönsterlisten i samband med installation av den bullerreducerande rutan. Ca ett 20-tal medlemmar deltog och det fanns också möjlighet att träffa entreprenören Nordic House för att ställa frågor. Installationsarbetet färdigställdes under räkenskapsåret och installationen har godkänts av Stockholms stad som därmed betalade ut bidraget på 256 000 kronor.

Systematiskt brandskyddsarbete

Efter den genomgång som utförts av Tyréns avseende brandskyddet för våra vindar och vindslägenheter så har en test av brandtätning på vinden skett vid en vindslägenhet. Under kommande verksamhetsår utvärderar styrelsen detta och beslutar om kommande åtgärder.

Källarprojektet

Merparten av källarprojektet avslutades under föregående verksamhetsår. Under nuvarande verksamhetsår har arbetet med att utreda och därefter relina de keramikrör som finns på Silverpoppeln skett. Efter verksamhetsåret kommer mindre kompletterande arbeten ske avseende stammarna.

Sedan arbetet i källarna blev klart har Cypressens förråd varit stängda för att förvara saker i. Detta för att vi vill säkerställa att de åtgärder som gjorts är tillräckliga innan vi på nytt flyttar in organiskt material i källaren. Tyvärr är det fortfarande problem med miljön i källaren och styrelsen har beslutat att, efter rekommendation av Riksbyggen, genomföra ytterligare åtgärder i hopp om att få en bra miljö i Cypressens källare. De medlemmar som har haft förråd i källaren på Cypressen har fått tillfälliga förråd på Järneken eller Silverpoppeln.

Taken på Järneken

En inventering av taken på Järneken har skett och utifrån detta har ett förfrågningsunderlag tagits fram för de renoverings- och målningsarbete som behöver utföras. Därefter skickades underlaget ut till flera entreprenörer för att genomföra dessa åtgärder. Efter verksamhetsårets slut har beslut tagits om att Ahlins plåt är den entreprenör som ska genomföra dessa arbeten. Föreningen har i detta projekt valt att teckna ett så kallat RBO-avtal med Riksbyggen. Det innebär bland annat att vi betalar ett fast pris för arbetet. I detta ingår bland annat projektledning samt att Riksbyggen övertar byggherreansvaret från föreningen.

Styrelsen deltar på de byggmöten som kommer hållas under projektet. Arbetet med taken påbörjas i november 2017 och beräknas pågå under ca 12 månader.

Hobbylokalen

Efter att hobbylokalen varit stängd under källarrenoveringen har ett par medlemmar rensat och ställt iordning hobbylokalen för att vi åter ska kunna nyttja den.

Föreningslokalen och övernattningsrummet

Golvet i övernattningsrummet och i festlokalen har bytts ut till trägolv. I festlokalen har nya draperier satts upp, wifi har installerats samt högtalare finns nu tillgänglig i lokalen.

Festlokalen har bokats vid 71 tillfällen under året.

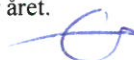
Precis likt tidigare år har övernattningsrummet nyttjats flitigt. Under verksamhetsåret har det varit bokat i 117 dygn.

Anvisningar vid renoveringar i lägenheter

Nya anvisningar vid renovering av kök, våtrum och vid förändring i bärande konstruktion har tagits fram av styrelsen och delats ut till samtliga medlemmar. Syftet med dessa anvisningar är att minimera risken för att skador inträffar i våra fastigheter i samband med renoveringar. Anvisningarna inklusive de ansökningshandlingar som tagits fram ska underlätta ansökningsprocessen för de medlemmar som har för avsikt att renovera, säkerställa att styrelsen får de underlag som krävs för att kunna ta ett beslut om renoveringen samt att säkerställa att det finns dokumentation om de renoveringar som skett i våra fastigheter. Underlagen som styrelsen erhåller från medlemmar som renoverat arkiveras i lägenhetsmapparna på expeditionen.

Installation av smartpipe

Då föreningen har haft problem med råttor i samtliga våra fastigheter har vi gjort en genomgång tillsammans med Anticimex som föreslagit att vi ska installera Smartpipes för att förhindra att råttor tar sig in i avloppssystemen i våra fastigheter. Styrelsen beslutade att installera dessa vilket Anticimex har gjort under året.



Fönstermålning

I år var det dags för att underhålla samtliga fönster i alla lägenheter och trapphus och med hjälp av Riksbyggen togs ett förfrågningsunderlag fram. Efter att förfrågningsunderlaget skickats ut till ett antal entreprenörer och att vi fått svar från dessa beslutade styrelsen att BNB AB skulle få uppdraget att utföra detta arbete. Arbetet projektleds av Riksbyggen och representanter från styrelsen deltar regelbundet på byggmöten tillsammans med entreprenören och målerifirman. Inför arbetet bjöds medlemmar in till ett informationsmöte där det fanns möjlighet att ställa frågor till både målerifirman och entreprenören. I slutet av juni 2017 påbörjades arbetet. I slutet av november pausades arbetet med anledning av vintern. Med undantag från några kvarvarande lägenheter i Silverpoppeln och Järneken så är samtliga fönster på Cypressen kvar att måla. I vår återupptas arbetet.

Energideklaration

Under verksamhetsåret blev äntligen föreningens energideklaration klar.

Hemsidan/information

Hemsidan är en viktig informationskanal för medlemmar och andra som är intresserade av vår förening. Förutom att få svar på frågor, allmän information om föreningen och kontaktuppgifter till Riksbyggen med flera kan man på hemsidan boka både festlokalen och övermattningsrummet.

Bredband

Föreningen har ett kollektivt avtal (kostnaden ingår i medlemsavgiften) för leverans av bredband med Stockholm Stadsnät AB. Nuvarande avtalets leveranser avser hastighet 100/100 Mbit/s. Föreningen har fiber framdraget fram till fastigheterna med teoretisk hastighet 1 Gbit/s men föreningens interna nätverk klarar inte mer än 100/100 Mbit/s p.g.a. de tekniska begränsningarna i kablagen. Styrelsen har beslutat att låta befintligt avtal förlängas ett år i taget och se över föreningens behov av bredband och vilka möjligheter som ett snabbare och utökat föreningsnätverk skulle kunna ge och sedan inkludera detta i en större upphandling. Detta är inte planerat eller prioriterat av nuvarande styrelse. Aktuell leverans av bredband fungerar väl.

Gårdarna/mark

Föreningens gårdar är av stort värde för medlemmarna, såväl trivselmässigt som ekonomiskt. Underhåll sker kontinuerligt och större förbättringar sker i takt av styrelsebedömda önskemål.

Två gånger om året genomförs enligt avtal "Marksyn" (genomgång) tillsammans med Riksbyggen och styrelsens gårdsansvarige, där också representanter från gårdsgrupperna kan delta.

Vår och höst anordnas "Gårdsdagar" i regi av gårdsgrupperna. Viktiga dagar för medlemsengagemang i arbetet att sommar- respektive vinterförbereda gårdarna.

Under försommaren påbörjades arbetet med en övergripande "Trädvårdsplan", d.v.s. en professionell översyn av gårdarnas samtliga träd och större buskar. Vi ser våra träd som ytterst betydelsefulla för gårdarnas karaktär och själva omsorgsarbetet påbörjas under kommande verksamhetsår.

Loppis

I maj genomfördes den årliga gårdsloppisen som i år hade utökats till att även omfatta gatorna runt omkring våra fastigheter. Många loppisbord och massor av besökare deltog under denna dag.

Takskottning

Styrelsen har sagt upp avtalet med Brinkens plåt som under flera år ansvarat för snöskottningen av våra tak. Inför vintern 2017/2018 har ett avtal tecknats med Bitab för att sköta detta.

Kommersiella lokaler

Under året har Styrelsens fortsatt sitt arbete med att förbättra planering och utnyttjande av Föreningens kommersiella lokaler och ytor. Kommunikationen med befintliga hyresgäster har utökats med att möten har hållits med de flesta av föreningens hyresgäster för att diskutera lokalerna, hyresgästernas önskemål och behov samt Föreningens framtida planer. Dessa möten har mottagits väl och de är nu tänkta att bli ett återkommande inslag i Föreningens dialog med våra hyresgäster.

Styrelsen har även på Stämmans uppdrag tagit fram och beslutat om en policy för kommersiella lokaler, som ska fungera som grund för Styrelsens beslut rörande lokalerna, överlåtelse, hyresgäster, hyresnivåer mm. Detta för att få bättre transparens och tydlighet i styrelsearbetet med lokalerna.

Föreningens samtliga butikslokaler är uthyrda och Styrelsen ser ett fortsatt stort intresse för Föreningens lokaler med många intresseanmälningar och förfrågningar.

Under året har tre överlåtelse skett. 2 little spoon har övertagit Tellus Snickeri på Vattenledningsvägen 42. Grafstads design har övertagit 2 little spoons tidigare lokaler på Ringdansvägen. About Blank har övertagit Diversemassages lokal på Aprilgatan.

Underhållsarbete har under året skett i tre av våra lokaler. I lokalerna som hyrs av Peggys keramik och Birgitta Dahls ateljé har åtgärder för att komma tillrätta med fukt utförts, bland annat genom att dränera runt lokalerna. Dessutom har ny el och belysning samt uppfräschning av ytskick skett. I Two Little Spoons nya lokal på Vattenledningsvägen har föreningen gjort en ny elinstallation samt installerat en toalett.

Råvindskonvertering

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med förutsättningar för en eventuell råvindskonvertering. Efter föreningsstämman i februari 2017 anmälde ett antal medlemmar, som alla är intresserade att bygga ut sina lägenheter på vindarna, att delta i arbetet. Denna arbetsgrupp har under året arbetat med detta och en överlämning av deras arbete har skett till styrelsen. Till kommande stämma har 12 stycken medlemmar som önskar bygga ut sina lägenheter på vindarna lämnat in en motion. Det är föreningens medlemmar som på en stämma beslutar om gemensam yta ska säljas.

Stadgeenlig besiktning

I mars genomförde styrelsen den årliga stadgeenliga besiktningen tillsammans med vår förvaltare Riksbyggen. Denna besiktning och rundvandring ligger till grund för uppdatering av vår underhållsplan samt att planera det kommande underhållet i våra fastigheter.

Projekt och planerat underhåll för kommande verksamhetsår

- Uppfräschning av soprummen
- Renovering och målning av Järnekens tak
- Uppfräschning av tvättstugan på Järneken
- Underhåll av portarna på Cypressen
- Fortsatt utredning och åtgärder avseende miljön av källarna på Cypressen
- Entredörrar Järneken och Silverpoppeln
- Fönster och dörrar i entréplan
- Trädvårdsplan

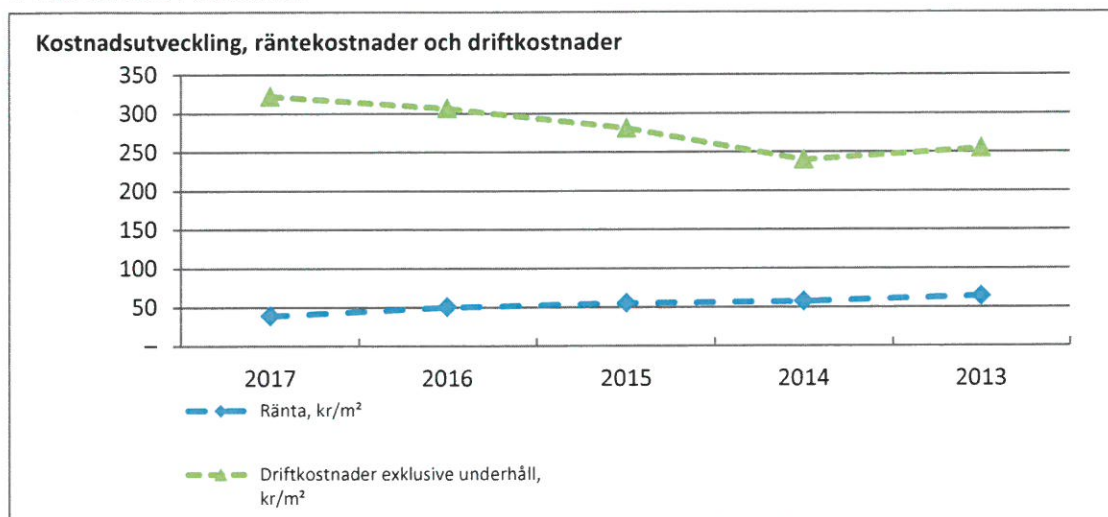
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19).



Flerårsöversikt



Nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	10 772	10 575	10 528	10 368	10 449
Årets resultat	109	362	2 530	2 497	811
Resultat exklusive avskrivningar	1 438	1 649	3 609	3 595	2 086
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	129	126	127	131
Balansomslutning	60 896	62 629	45 962	49 949	48 692
Soliditet	28%	27%	36%	28%	24%
Likviditet	81%	90%	119%	238%	156%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	633	627	615	615	615
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	322	307	281	240	255
Ränta, kr/m²	39	50	55	57	64
Underhållsfond, kr/m²	385	402	371	286	191
Lån, kr/m²	2 415	2 517	1 618	2 005	2 098
Skuldkvot	3,50	3,82	2,44	3,23	3,36

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändring eget kapital

Eget kapital	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Medlems- insatser	Fritt Underhålls- fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets början	2 399 674	217	6 749 198	7 404 212	362 030
Disposition enl. årsstämmbeslut				362 030	- 362 030
Reservering underhållsfond			1 304 000	-1 304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 364 775	2 364 775	
Årets resultat					109 294
Vid årets slut	2 399 674	217	5 688 422	8 827 017	109 294

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 766 242
Årets resultat före fondförändring	109 294
Årets fondavsättning	-1 304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 364 775</u>
Summa överskott	8 936 311

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	8 936 311
----------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 772 083	10 575 053
Övriga rörelseintäkter	2	749 817	45 731
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>11 521 900</u>	<u>10 620 784</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 407 713	-5 149 400
Övriga externa kostnader	4	-1 374 691	-1 076 532
Planerat underhåll		-2 364 775	-1 653 529
Personalkostnader	5	- 290 550	- 255 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 328 713	-1 286 581
Summa rörelsekostnader		<u>-10 766 442</u>	<u>-9 421 394</u>
Rörelseresultat		755 458	1 199 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 069	580
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 648 233	- 837 940
Summa finansiella poster		<u>- 646 164</u>	<u>- 837 360</u>
Resultat efter finansiella poster		109 294	362 030
Årets resultat		<u>109 294</u>	<u>362 030</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	57 517 910	58 003 990
Pågående arbeten, tak		599 825	–
Summa materiella anläggningstillgångar		58 117 735	58 003 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 118 235	58 004 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 330	2 193
Övriga fordringar	9	908 640	261 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	299 103	260 124
Summa kortfristiga fordringar		1 233 073	523 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 544 594	4 100 577
Summa kassa och bank		1 544 594	4 100 577
Summa omsättningstillgångar		2 777 667	4 624 098
SUMMA TILLGÅNGAR		60 895 903	62 628 588

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217	217
Upplåtelseavgifter		2 399 674	2 399 674
Underhållsfond		5 688 423	6 749 198
Summa bundet eget kapital		8 088 314	9 149 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 827 017	7 404 212
Årets resultat		109 294	362 030
Summa fritt eget kapital		8 936 311	7 766 242
Summa eget kapital		17 024 625	16 915 331
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	40 436 399	40 555 751
Summa långfristiga skulder		40 436 399	40 555 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		119 352	1 719 352
Leverantörsskulder		1 050 128	1 687 387
Skatteskulder		13 927	–
Övriga skulder	13	261 936	265 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 989 536	1 484 823
Summa kortfristiga skulder		3 434 879	5 157 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 895 903	62 628 588

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2017-08-31	2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	109 294	362 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 328 713	1 286 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 438 007</u>	<u>1 648 611</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-709 406	-132 914
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-122 626</u>	<u>1 193 596</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-832 032</u>	<u>2 709 293</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 442 459	-15 994 509
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 442 459</u>	<u>-15 994 509</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-1 719 352</u>	<u>15 110 486</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 719 352</u>	<u>15 110 486</u>
Årets kassaflöde	<u>-2 555 983</u>	<u>1 825 270</u>
Likvida medel vid årets början	<u>4 100 577</u>	<u>2 275 307</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 544 594</u>	<u>4 100 577</u>
(se Not 11)		

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K3-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 september 2015.

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

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- 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.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,57%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-08-31 2016-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 887 846	9 796 414
Hyror, lokaler	974 404	900 237
Rabatter (p g a vattenskada och källarprojekt)	- 93 767	- 125 198
Elavgifter	3 600	3 600
	<u>10 772 083</u>	<u>10 575 053</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenhet	27 600	36 700
Erhållna Kommunala bidrag (buller)	256 140	–
Försäkringsersättningar	461 159	–
Inkassointäkter	2 220	2 700
Övriga rörelseintäkter	2 698	6 331
	<u>749 817</u>	<u>45 731</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 820 896	1 649 884
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	348 250	337 910
Försäkringspremier	250 321	246 348
Kabel- och digital-TV *)	219 422	253 492
Trädgårdsskötsel	350 570	317 411
Systematiskt brandskyddsarbete	20 666	193 163
Städning gemensamma utrymmen	310 345	278 466
Sotning	–	193 618
Obligatoriska besiktningar	21 017	69 460
Snö- och halkbekämpning	357 967	29 200
Förbrukningsmateriel	81 838	74 577
Fordons- och maskinkostnader	–	472
Vatten	382 426	334 964
El	572 992	488 853
Uppvärmning	383 817	388 220
Sophantering och återvinning	287 186	293 363
	<u>5 407 713</u>	<u>5 149 400</u>

*) Den lägre kostnaden för Kabel-TV beror på ett periodiseringsfel 2016.

2017-08-31 2016-08-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	647 551	458 684
Bredband	288 341	280 472
Inkassokostnader	2 700	4 500
Arvode, yrkesrevisorer *)	29 336	375
Övriga förvaltningskostnader	93 810	61 695
Övriga försäljningskostnader	13 445	–
Kontorsmateriel	4 647	12 694
Medlems- och föreningsavgifter	32 200	28 000
Köpta tjänster	–	3 188
Konsultarvoden	38 940	94 301
Bankkostnader	718	320
Advokat och rättegångskostnader	180 775	131 125
Övriga externa kostnader	42 228	1 178
	<u>1 374 691</u>	<u>1 076 532</u>

*) Den högre kostnaden för revisionsarvode beror på ett periodiseringsfel 2015.

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	218 925	191 815
Föreningsvald revisor	2 750	2 750
Summa	<u>221 675</u>	<u>194 565</u>
Sociala kostnader	68 875	60 787
	<u>290 550</u>	<u>255 352</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 328 713	1 286 581
	<u>1 328 713</u>	<u>1 286 581</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	1 858	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	178
Övriga ränteintäkter	126	402
	<u>2 069</u>	<u>580</u>

2017-08-31 2016-08-31

Not 8 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	80 525 423	64 530 914
Mark	1 145 516	1 145 516
	<u>81 670 939</u>	<u>65 676 430</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader (lokaler)	842 633	–
Källarprojekt	–	15 994 509
	<u>842 633</u>	<u>15 994 509</u>
	<u>82 513 572</u>	<u>81 670 939</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 812 465	-11 095 355
Standardförbättringar	–	-12 430 529
	<u>-24 812 465</u>	<u>-23 525 884</u>
	<u>-1 328 713</u>	<u>-1 286 581</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-26 141 178</u>	<u>-24 812 465</u>
	<u>57 517 910</u>	<u>58 003 990</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	55 226 878	39 718 449
Mark	1 145 516	17 140 025
Taxeringsvärden		
bostäder	248 000 000	248 000 000
lokaler	5 895 000	5 895 000
Totalt taxeringsvärde	<u>253 895 000</u>	<u>253 895 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>134 989 000</i>	<i>134 989 000</i>

2017-08-31 2016-08-31

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar/moms	51 014	23 595
Skattekonto	140 327	43 470
Andra kortfristiga fordringar	717 299	194 139
	<hr/>	<hr/>
	908 640	261 204

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	83 440	83 440
Förutbetalda intäkter övernattningslägenhet	25 700	12 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 641	75 017
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 194	20 097
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	69 270	69 270
Upplupna ränteintäkter	1 858	–
	<hr/>	<hr/>
	299 103	260 124

Not 11 Kassa och bank

Bankmedel, Nordea	44 724	44 724
Förvaltningskonto i Swedbank (avslutat)	–	4 055 853
Bankmedel, Swedbank	799 870	–
Bankmedel, SBAB	700 000	–
	<hr/>	<hr/>
	1 544 594	4 100 577



2017-08-31 2016-08-31

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	40 555 751	42 275 103
Inteckningslån	40 555 751	42 275 103
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 119 352	-1 719 352
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	40 436 399	40 555 751

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,34%	2018-05-16	6 000 000			6 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,06%	2020-06-01	11 820 841		119 352	11 701 489
STADSHYPOTEK AB	1,58%	2020-06-30	9 254 262			9 254 262
STADSHYPOTEK AB	1,61%	2020-12-01	15 200 000		1 600 000	13 600 000
			42 275 103		1 719 352	40 555 751

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 119 352 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 13 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	216 472	216 472
Skuld för moms	18 313	21 791
Skuld sociala avgifter och skatter	–	27 680
Avräkning hyror och avgifter	23 451	–
Depositionsavgifter	3 700	–
	261 936	265 943

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 610	91 651
Upplupna elkostnader	34 008	33 680
Upplupna värmekostnader	16 392	17 096
Upplupna kostnader för renhållning	32 701	23 810
Upplupna revisionsarvoden	30 803	24 500
Upplupna styrelsearvoden	167 391	89 024
Upplupna kostnader fakturor underhåll	743 708	237 500
Upplupna kostnader för hyresrabatter	–	50 365
Lokalhyror, september	5 216	7 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	31 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	876 707	878 799
	1 989 536	1 484 823

2017-08-31

2016-08-31

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckning	43 211 000	43 211 000
Summa ställda säkerheter	43 211 000	43 211 000

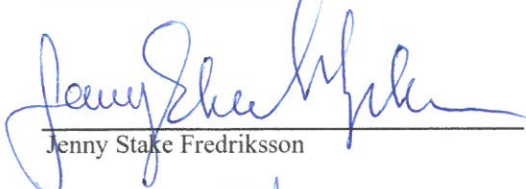
Ansvarsförbindelser

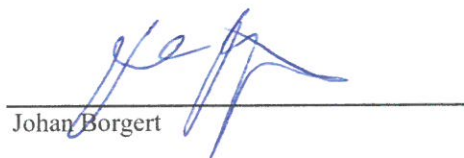
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

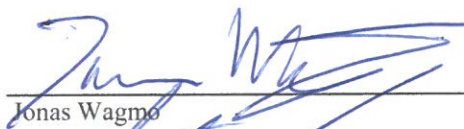
Ett nytt fastighetslån på två miljoner har tagits upp med en rörlig ränta om 0,95%.

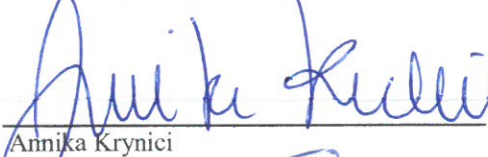
Stockholm 2018-01-27

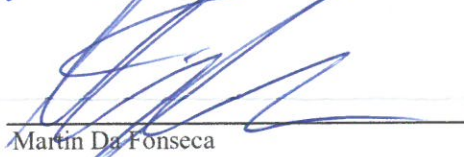

Jenny Stake Fredriksson

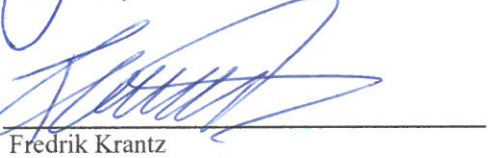

Johan Borgert


Pernilla Riben


Jonas Wagmo

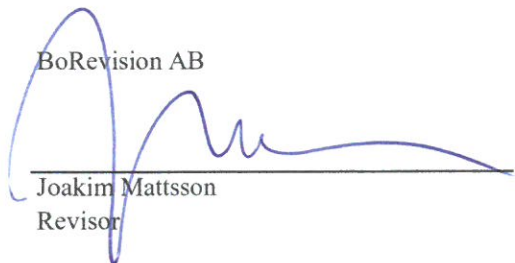

Annika Krynici

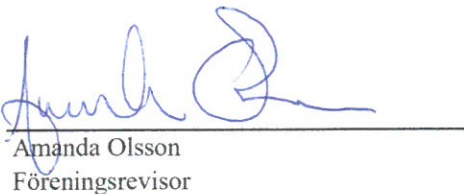

Martin Da Fonseca


Fredrik Krantz


Johan Ferenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-31

BoRevision AB

Joakim Mattsson
Revisor


Amanda Olsson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 förutbetald 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 förutbetald 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag;

kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

HSB BRF TELLUSBORG

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF TELLUSBORG I
STOCKHOLM i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

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 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 2017 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2016-09-01 – 2017-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlopande 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:

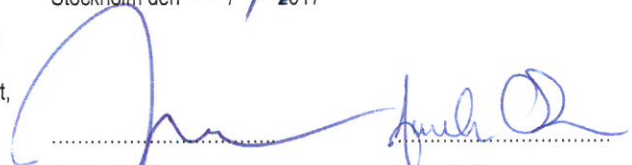
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 31 / 2017



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Amanda Olsson
Av föreningen vald revisor