

Årsredovisning 2022 - 2023

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

702002-3201



 **nabo**



rybgYtRda-rkx-gFF0ua

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1935-06-12

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Cypressen, Järneken och Silverpoppeln. Föreningen har 219 bostadsrätter om totalt 15 606 kvm och 16 lokaler om 1 181 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

Styrelsens sammansättning

Claes Karlsson	Suppleant
Agnes Maria Cecilia Wilson	Styrelseledamot
Ann-Christin Ohlander	Styrelseledamot
Eric Paglia	Styrelseledamot
Ivan Rosenqvist	Styrelseledamot
Jonas Patrik Sjödin	Styrelseledamot
Lisa Gabrielsson	Styrelseledamot
Pernilla Riben	Styrelseledamot
Simon Norberg	Styrelseledamot
Viktoria Walin	Styrelseledamot utsedd av HSB
Anette Dieng	Ordförande

Valberedning

Maria Gustafsson, Therese Pearce-Laanela och Jenny Stake Fredriksson.

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor
Helen Neiglick	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

2022	Fiberinstallation genomförd.
2021	Renovering källare/dagvattensystem på Cypressen
2020	Renovering av portar in till gårdarna på Silverpoppeln och Järneken
2018-2019	Trapphusrenovering
2017-2019	Tak- och fönstermålning
2015-2016	Renovering och stambyte i källare
2012	Renovering av tvättstuga och bastu Silverpoppeln
2003	Fasadrenovering (yttersidan)
1993	Byte av tak och fönster samt fasadrenovering (mot gårdar)
1993	Byte av elstigare
1993	Dränering och renovering av innergårdar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	NABO
Skötsel av gårdar	Två Smälänningar AB
Städning av gemensamma ytor	Neonia Facility Services AB
Internet	Ownit Broadband AB
TV	AB Sappa
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall och Remondis Sweden AB
Service tvättstugeutrustning	NABO
Snöröjning tak	Bitab AB
Skadedjur	Anticimex AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har bindningstiden för tre av föreningens banklån löpt ut. Detta skedde den 1 december 2022, den 30 mars 2023 samt den 1 juni 2023. Föreningen beslutade vid samtliga tillfällen att i enlighet med rekommendation från föreningens rådgivare Svenska Bolån välja STIBOR 90 dagar med en villkorsperiod om ett år. Bakgrunden till besluten var att prognoserna vid dessa tidpunkter pekade på att räntorna skulle komma att gå ner inom det närmaste året och att en rörlig ränta därmed var att föredra framför att binda räntorna. I samband med omläggningen av lånet i mars 2023 amorterade föreningen fyra miljoner kronor på lånet, varefter detta uppgår till ca 3 miljoner kronor. Detta lån amorteras med 250 000 kronor per kvartal. För en närmare specifikation av föreningens banklån hänvisas till not [].

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,23%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under verksamhetsåret upphandlat en nytt treårigt operatörsavtal med AB Sappa rörande tillhandahållande av TV-kanaler.

Övriga uppgifter

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Under verksamhetsåret påbörjades en OVK-besiktning av samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen.

Brandsskyddskontroll och sotning: Under verksamhetsåret genomfördes brandsskyddskontroll och sotning av samtliga eldstäder i föreningen. Efter genomförd brandsskyddskontroll uppdrogs åt NABO att sammanställa samtliga besiktningsprotokoll och avisera medlemmar om noterade anmärkningar.

Uppritning av lägenheter: För att få en bättre överblick över fastigheten och korrekt underlag vid upphandlingar och arbeten i föreningen beslutade styrelsen under verksamhetsåret att låta mäta och rita upp samtliga bostadsrätter i Cypressen. Därefter ska styrelsen utvärdera resultatet och ta beslut om övriga fastigheter ska mätas och ritas upp. De senaste ritningarna som finns att tillgå i dagsläget är från 1930-talet.

Underlag centralvärme: Styrelsen har i enlighet med föreningsstämmans beslut arbetat vidare med projektet gällande modernisering av uppvärmningssystem. Styrelsen har gett NABO i uppdrag att ta fram ett tekniskt och ekonomiskt underlag i syfte att klargöra förutsättningarna för installation av centralvärme. Underlaget kommer tillhandahållas medlemmarna i god tid innan en extrastämma fattar slutgiltigt beslut i frågan.

Underlag dränering Silverpoppeln: Styrelsen har under verksamhetsåret tagit in underlag för projektering och upphandling av entreprenör avseende dränering av gårdsyta på Silverpoppeln.

Underlag ventilation Cypressen: Styrelsen har under verksamhetsåret tagit in underlag för projektering och upphandling av entreprenör avseende åtgärdande av ventilationsproblem i Cypressens källare.

Renovering butikslokal Aprilgatan: För att komma till rätta med fukt- och rättproblematik i butikslokalen som tidigare inhyste en surfbutik har lokalen under verksamhetsåret totalrenoverats.

Belysning portiker: Styrelsen har under verksamhetsåret inlett en översyn av belysningen i föreningens portiker och i samråd med belysningsarkitekt påbörjat utbyte av belysning för att skapa en mer ändamålsenlig ljussättning. Arbetet har påbörjats på Järneken i portikerna mot Ringsdansvägen 3 och Vattenledningsvägen 46-48 och avsikten är att därefter fortsätta arbetet i portikerna på övriga fastigheter.

Föreningens gårdar: Avtalsenligt underhåll av föreningens gårdar sker kontinuerligt genom entreprenören Två Smålänningar. Stort engagemang från föreningens gårdsgrupper har lett till en rad uppdateringar på våra gårdar, såsom inköp av två partytält, montering av två kyssbänkar på Silverpoppeln och Järneken och anläggande av ny rabatt på Silverpoppeln. Höst- och vårstädning har skett i vanlig ordning där övergivna cyklar har märkts och transporterats bort. Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt samarbetet med Eken Aborist AB i enlighet med överenskommen trädvårdsplan. Under advent- och jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

Byte av låskolvar på Järneken: Under verksamhetsåret skedde ett byte av samtliga låskolvar till de gemensamma ytorna på Järneken (soprum, förråd och vindar).

Kommersiella lokaler: Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret. Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett avseende lokalen som numera huserar restaurang Gaia. Intresset för att hyra en lokal i föreningen har fortsatt varit stort. Utöver totalrenoveringen av den tidigare surflokalen på Aprilgatan har visst löpande underhåll genomförts i andra lokaler.

Fördelning av intäkter och kostnader



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 316 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 321 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	12 912	12 002	11 885	11 585
Resultat efter fin. poster	-402	1 563	594	95
Soliditet, %	86	21	18	17
Yttre fond	2 234	1 604	974	344
Taxeringsvärde	506 542	506 542	328 996	328 996
Bostadsyta, kvm	15 620	15 620	15 620	15 620
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	686	685	668
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 395	3 727	3 981	3 984
Genomsnittlig skuldränta, %	1,77	0,84	0,91	1,14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	2 400	-	-	2 400
Fond, yttre underhåll	1 604	-	630	2 234
Uppskrivningsfond	0	313 396	-	313 396
Balanserat resultat	10 694	1 563	-630	11 626
Årets resultat	1 563	-1 563	-402	-402
Eget kapital	16 260	313 396	-402	329 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 256
Årets resultat	-402
Årets fondavsättning	-630
Totalt	11 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-891
Balanseras i ny räkning	12 116
	11 225

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		12 912	12 002
Rörelseintäkter		193	302
Summa rörelseintäkter		13 105	12 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-8 572	-7 300
Planerat underhåll	5	-891	0
Övriga externa kostnader	8	-869	-748
Personalkostnader	9	-295	-320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 900	-1 861
Summa rörelsekostnader		-12 527	-10 230
RÖRELSERESULTAT		578	2 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-983	-511
Summa finansiella poster		-979	-511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402	1 563
ÅRETS RESULTAT		-402	1 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	64 600	64 467
Mark	11	314 542	1 146
Markanläggningar	14	892	948
Maskiner och inventarier	15	99	133
Pågående projekt	12	952	1 108
Summa materiella anläggningstillgångar		381 085	67 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		381 086	67 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73	43
Övriga fordringar	17	83	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	499	470
Summa kortfristiga fordringar		655	559
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 174	8 379
Summa kassa och bank		3 174	8 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 830	8 938
SUMMA TILLGÅNGAR		384 915	76 740

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 400	2 400
Uppskrivningsfond		313 396	0
Fond för yttre underhåll		2 234	1 604
Summa bundet eget kapital		318 030	4 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 626	10 694
Årets resultat		-402	1 563
Summa fritt eget kapital		11 225	12 256
SUMMA EGET KAPITAL		329 255	16 260
Avsättningar			
Avsättningar		184	187
Summa avsättningar		184	187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	20 120	20 240
Summa långfristiga skulder		20 120	20 240
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	32 859	37 924
Leverantörsskulder		567	634
Skatteskulder		38	23
Övriga kortfristiga skulder		38	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 854	1 437
Summa kortfristiga skulder		35 357	40 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		384 915	76 740

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	8 379	10 065
Resultat efter finansiella poster	-402	1 563
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 900	1 861
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 499	3 424
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96	-63
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 697	23 253
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 294	26 613
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 788	-1 302
Kassaflöde från investeringar	-1 788	-1 302
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-4	-3
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-119	-26 994
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-123	-26 997
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 205	-1 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 174	8 379

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	11 422	10 708
Hysesintäkter, lokaler	1 537	1 311
Intäktsreduktion	-132	-48
Övriga intäkter	52	39
Övernattnings-/gästlägenhet	42	8
Elprisstöd	184	0
Försäkringsersättning	0	285
Summa	13 105	12 304

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	326	310
Besiktning och service	43	28
Städning	363	352
Övrigt	94	150
Ventilationskontroll OVK	160	0
Brandskydd	14	17
Övriga serviceavtal	237	133
Trädgårdsarbete	491	410
Snöskottning	373	111
Summa	2 101	1 512

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	329	390
Bostäder	24	0
Bostäder VVS	10	0
Lokaler	18	4
Tvättstuga	269	265
Trapphus/port/entr	20	41
Källarutrymmen	2	2
Vind	5	0
Soprum/miljöanläggning	6	12
Dörrar och lås/porttele	153	206
Övriga gemensamma utrymmen	0	15
VA	83	79
Värme	27	29
Ventilation	15	134
El	77	34
Tak	44	36
Fasader	0	14
Fönster	9	68
Gård/markytor	6	2
Försäkringsärende/vattenskada	749	342
Temp. rep und eller projekt	0	48
Summa	1 844	1 722

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Utbyte belysning portiker	131	0
Brandskyddskontroll eldstäder och skorstenar 2023	759	0
Summa	891	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	1 142	1 021
Uppvärmning	858	453
Vatten	534	437
Sophämtning	371	437
Summa	2 905	2 349

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	489	427
Kabel-TV	268	267
Bredband	187	277
Arvode teknisk förvaltning	343	326
Fastighetsskatt	435	421
Summa	1 722	1 717

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga förvaltningskostnader	204	138
Förbrukningsmaterial	138	93
Juridiska kostnader	179	233
Revisionsarvoden	31	30
Ekonomisk förvaltning	209	199
Konsultkostnader	108	56
Summa	869	748

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	231	247
Löner, arbetare	0	2
Sociala avgifter	64	71
Summa	295	320

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	983	511
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	983	511

NOT 11, BYGGNADER OCH MARK

	2022-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	99 607	99 412
Årets inköp	1 944	195
Uppskrivning mark	313 396	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	414 947	99 607
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 994	-32 223
Årets avskrivning	-1 810	-1 771
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 804	-33 994
Utgående restvärde enligt plan	379 143	65 613
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>314 542</i>	<i>1 146</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 000	192 000
Taxeringsvärde mark	314 542	314 542
Summa	506 542	506 542

NOT 12, PÅGÅENDE ARBETEN

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 108	0
Inköp	1 883	1 303
Omklassificering till byggnad	-1 953	-195
Omklassificering	-86	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	952	1 108

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115	1 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115	1 115
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-167	-112
Årets avskrivning	-56	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	-223	-167
Utgående restvärde enligt plan	892	948

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 223	1 223
Utgående anskaffningsvärde	1 223	1 223
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 089	-1 055
Avskrivningar	-34	-34
Utgående avskrivning	-1 124	-1 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99	133

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	83	46
Summa	83	46

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165	142
Fastighetsskötsel	26	25
Försäkringspremier	173	147
Kabel-TV	103	46
Bredband	14	92
Förvaltning	18	17
Summa	499	470

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
Stadshypotek	2024-06-03	4,19 %	19 000	19 000
Stadshypotek	2023-12-01	4,23 %	10 790	10 930
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	9 254	9 254
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	10 985	11 105
Stadshypotek	2023-03-30	0,40 %		7 875
Stadshypotek	2024-03-28	4,29 %	2 950	
Summa			52 980	58 164
Varav kortfristig del			32 859	37 924

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72	77
El	37	52
Uppvärmning	62	21
Utgiftsräntor	375	59
Vatten	46	36
Löner	99	125
Sociala avgifter	27	36
Förutbetalda avgifter/hyror	1 107	1 000
Beräknat revisionsarvode	31	30
Summa	1 854	1 437

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	64 025	64 025

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång ansökt om ytterligare ett banklån hos Handelsbanken om 2,5 miljoner kronor för att täcka kostnader för åtgärdande av rökanaler/skorsten i föreningen då dessa kostnader inte varit upptagna i underhållsplanen och därmed inte budgeterade.

Vidare har det efter räkenskapsårets utgång framkommit att Stockholm Exergi på grund av felaktiga mätare överdebiterat föreningen för fjärrvärme och att föreningen därför har rätt att få en återbetalning. Beloppet är vid denna tidpunkt inte fastställt men enligt den preliminära information styrelsen fått kommer det uppgå till ca 500 000 kronor.

Styrelsen beslutade i november 2023 om en avgiftshöjning om 5 procent från och med 1 januari 2024

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Agnes Maria Cecilia Wilson
Styrelseledamot

Ann-Christin Ohlander
Styrelseledamot

Eric Paglia
Styrelseledamot

Ivan Rosenqvist
Styrelseledamot

Jonas Patrik Sjödin
Styrelseledamot

Lisa Gabrielsson
Styrelseledamot

Pernilla Riben
Styrelseledamot

Simon Norberg
Styrelseledamot

Viktoria Walin
Styrelseledamot utsedd av HSB

Anette Dieng
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor

Helen Neiglick
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.01.2024 08:36

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist • 12.01.2024 10:39

DOCUMENT ID:

rkx-gFF0ua

ENVELOPE ID:

rybgYtRda-rkx-gFF0ua

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm, 702002-3201 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISA GABRIELSSON Lisajosefinagabrielsson@gmail.com	Signed Authenticated	12.01.2024 10:44 12.01.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/25) IP: 84.217.125.4
2. VIKTORIA ELISABETH WALLIN viktor.nielsen@hsb.se	Signed Authenticated	12.01.2024 10:57 12.01.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/11) IP: 83.254.48.252
3. IVAN ROSENQVIST ivan.rosenqvist@gmail.com	Signed Authenticated	12.01.2024 11:06 12.01.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/03) IP: 90.129.207.216
4. Agnes Maria Cecilia Wilson agnes.wilson97@hotmail.com	Signed Authenticated	12.01.2024 12:06 12.01.2024 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/27) IP: 188.148.19.76
5. ANETTE DIENG anette@anettedieng.com	Signed Authenticated	12.01.2024 12:16 12.01.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/19) IP: 94.254.51.194
6. SIMON NORBERG simonnorberg@hotmail.com	Signed Authenticated	13.01.2024 09:16 13.01.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/10) IP: 84.217.125.13
7. ANN-CHRISTIN OHLANDER annchristin.ohlander@gmail.com	Signed Authenticated	13.01.2024 11:49 12.01.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/08) IP: 84.217.125.85
8. Jonas Patrik Sjödin patriksjodin@live.se	Signed Authenticated	14.01.2024 13:33 14.01.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/06) IP: 84.217.125.74
9. PERNILLA RIBEN pernilla.riben@gmail.com	Signed Authenticated	15.01.2024 19:42 15.01.2024 19:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/10) IP: 84.217.125.172

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Eric Paglia eric@rocket.fm	 Signed Authenticated	16.01.2024 12:58 16.01.2024 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/04) IP: 130.229.178.17
11. HELEN NEIGLICK hneiglick@gmail.com	 Signed Authenticated	17.01.2024 11:33 17.01.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/05) IP: 94.234.99.197
12. Joakim Mattsson joakim.mattsson@borevision.se	 Signed Authenticated	19.01.2024 08:36 16.01.2024 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/23) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 räkenskapsåret 1 september 2022 - 31 augusti 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tellusborg i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2022 - 31 augusti 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helen Neiglick
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HELEN NEIGLICK

Internrevisor

Serienummer: 19680705xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-01-17 10:34:53 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-01-19 07:35:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>