

Årsredovisning 2020/2021

HSB BRF TELLUSBORG I STOCKHOLM

702002-3201



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF TELLUSBORG I STOCKHOLM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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



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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till huvudsakligt 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. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

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 Silverpoppelns (totalt 16 fastigheter fördelade på tre huskroppar). Föreningen har 220 bostadsrätter om totalt 15 620 kvm och 15 lokaler om 1 143 kvm. Byggnaderna är uppförda åren 1910-1912.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum och kök: 49
2 rum och kök: 52
3 rum och kök: 63
4 rum och kök: 38
5 rum och kök: 15
>5 rum och kök: 3

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

		Mandat t.o.m. ord. stämma
Marianne Eriksson	Ordförande	2022
Anette Dieng	Vice ordförande	2022
Pernilla Riben	Sekreterare	2023
Camilla Holmén	Kassör	2022
Thomas Ernard	Ledamot	2022
Martin Lindvall	Ledamot	2022
Eric Paglia	Ledamot	2023
Patrik Sjödin	Ledamot	2023
Pär Sommarström	Ledamot	2022
Viktoria Wallin	Ledamot	Utsedd av HSB
Johan Borgert	Suppleant	2022
Claes Karlsson	Suppleant	2023
Lotta Krantz	Suppleant	2023
Tomas Törn	Suppleant	2022

REVISORER

Joakim Mattsson, BoRevision	Externrevisor, utsedd av HSB
Kerstin Malmgren	Internrevisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen t.o.m. feb 2021, NABO fr.om. mars 2021
Skötsel av gårdar	Riksbyggen t.o.m. feb 2021, Två Smälänningar fr.o.m. mars 2021
Städning av gemensamma ytor	Neonia Facility Services AB
Internet	Stockholms stadsnät AB
TV	Sappa AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och avfall samt Veolia
Service tvättstugeutrustning	Söderkyl AB
Snöröjning tak	Bitab AB
Skadedjur	Anticimex

TIDIGARE ÅRS MER OMFATTANDE UNDERHÅLL

1993: Byte av tak och fönster samt fasadrenovering (mot gårdar)

1993: Byte av elstigare

1993: Dränering och renovering av innergårdar

2003: Fasadrenovering (yttersidan)

2012: Renovering av tvättstuga och bastu Silverpoppeln

2015-16: Renovering och stambyten i källare

2017-19: Tak- och fönstermålning

2018-19: Trapphusrenovering

2020: Renovering av portar in till gårdarna på Silverpoppeln och Järneken

Föreningen har genomfört partiella byten av avloppsstammar i samband med att medlemmar renoverat kök och badrum.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningens rörelseresultat för verksamhetsåret 2020/21 uppgick till 1151 tkr. Rörelseintäkterna var sammanlagt 12 985 tkr, varav huvuddelen utgjordes av årsavgifter och en mindre del av hyresintäkter för lokaler. Rörelseintäkterna specificeras under not 2. Rörelsekostnaderna uppgick totalt till 11 834 tkr, medan de finansiella posterna (i huvudsak räntekostnader) uppgick till 556 tkr. Rörelsekostnaderna specificeras under not 3-8. Resultatet efter finansiella poster (årets resultat) uppgår 594 tkr. Under not 16 finns en sammanställning över föreningens lån med avseende på löptider och aktuella räntesatser m.m. Vid verksamhetsårets slut uppgick föreningens skulder till kreditinstitut till 62 183 tkr, vilket är 1 164 tkr lägre än vid slutet av föregående verksamhetsår.

Avgifterna höjdes senast med 2 procent fr.o.m. den 1 oktober 2020.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Styrelsen har under verksamhetsåret upphandlat nya avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning. Fr.o.m. den 1 mars 2021 sköts såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av NABO från att tidigare sköts av Riksbyggen. Styrelsen har även upphandlat en ny leverantör för skötsel av föreningens gårdar. Fr.o.m. den 1 mars 2021 sköts gårdarna av företaget Två Småläningar (även här tidigare Riksbyggen).

ÖVRIGA UPPGIFTER

Inventering av stammar för vatten och avlopp: Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat en inventering och statusbesiktning av föreningens stammar för vatten och avlopp. Inventeringen är ett led i en större uppdatering av föreningens underhållsplan under det kommande verksamhetsåret.

Systematiskt brandskyddsarbete: Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt under verksamhetsåret. Arbetet med att brandtäta föreningens vindar och vindslägenheter har återupptagits efter en del avbrott till följd av covid19-pandemin. Av brandskyddsskäl görs regelbundna utrensningar av kvarlämnade saker i våra gemensamma utrymmen med hjälp av vår förvaltare. Det är av såväl brandskydds- som kostnadsskäl viktigt att det inte placeras möbler, skräp och dylikt utanför förråden i vinds- och källarutrymmen samt i trapphusen.

Föreningens gårdar: Avtalsenligt underhåll av föreningens gårdar sker kontinuerligt genom entreprenören för gårdsskötseln och på initiativ från gårdsgrupperna. Styrelsens gårdsansvarige och entreprenören för markskötseln genomför regelbundet en marksyn. Vid den kan också representanter från gårdsgrupperna delta. Höst- och vårstädning inkl. blomplantering har skett i vanlig ordning. Övergivna cyklar har märkts och transporterats bort. Under advent- och jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

Upphandling av nytt bredband: Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat en upphandling av ny bredbandslösning för föreningen.

Kommersiella lokaler: Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret. Inga lokalöverlåtelser har skett under året. Intresset för att hyra en lokal i vår förening har också varit fortsatt stort. Visst löpande underhåll av har genomförts i några av lokalerna, bl.a. fönsterbyten och översyn av ventilation.

Förråd: Styrelsen har också under verksamhetsåret färdigställt en fullständig förteckning över föreningens förråd och hur dessa för närvarande disponeras av medlemmarna.

Pandemins påverkan: Också detta verksamhetsår har präglats av covid19-pandemin. Exempelvis har vare sig föreningslokalen eller övernattningsrummet kunnat bokas av medlemmarna under verksamhetsåret till följd av covid19-pandemin. Uthyrningsverksamheten återupptogs efter verksamhetsårets slut hösten 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 318 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 315 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	11 885	11 585	11 313	11 114
Resultat efter fin. poster	594	95	-193	-2 824
Soliditet, %	18	17	20	23
Yttre fond	974	344	0	3 903
Taxeringsvärde	328 996	328 996	328 996	253 895
Bostadsyta, kvm	15 620	15 620	15 620	15 620
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	668	655	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 981	4 055	3 439	3 446
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,14	1,33	1,25
Skuldkvot	4,79	5,01	3,90	4,58
Sparande för framtida underhåll per kvm	206	184	386	140

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-08-31
Insatser	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	2 400	-	-	2 400
Fond, yttre underhåll	344	-	630	974
Balanserat resultat	11 264	95	-630	10 729
Årets resultat	95	-95	594	594
Eget kapital	14 103	0	594	14 697

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 359
Årets resultat	594
Årets fondavsättning	-630
Totalt	11 323

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	11 323
Totalt	11 323

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-09-01 - 2021-08-31	2019-09-01 - 2020-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		11 887	11 686
Rörelseintäkter		1 098	947
Summa rörelseintäkter		12 985	12 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-8 233	-8 678
Övriga externa kostnader	7	-1 424	-1 041
Personalkostnader	8	-346	-395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 831	-1 717
Summa rörelsekostnader		-11 834	-11 829
RÖRELSERESULTAT		1 151	803
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-566	-720
Summa finansiella poster		-556	-708
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		594	95
ÅRETS RESULTAT		594	95

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	67 189	65 109
Markanläggningar	11	1 004	1 059
Maskiner och inventarier	12	167	98
Pågående projekt	13	0	2 385
Summa materiella anläggningstillgångar		68 360	68 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 361	68 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44	31
Övriga fordringar	15	123	458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	329	419
Summa kortfristiga fordringar		496	908
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 065	12 012
Summa kassa och bank		10 065	12 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 562	12 921
SUMMA TILLGÅNGAR		78 922	81 572

Balansräkning

	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 400	2 400
Fond för yttre underhåll		974	344
Summa bundet eget kapital		3 374	2 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 729	11 264
Årets resultat		594	95
Summa fritt eget kapital		11 324	11 359
SUMMA EGET KAPITAL		14 697	14 103
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	47 234	62 228
Summa långfristiga skulder		47 234	62 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 949	1 119
Leverantörsskulder		387	1 194
Skatteskulder		38	67
Övriga kortfristiga skulder		225	249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 391	2 611
Summa kortfristiga skulder		16 991	5 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 922	81 572

Kassaflödesanalys

	2020-09-01 - 2021-08-31	2019-09-01 - 2020-08-31
Likvida medel vid årets början	12 012	3 131
Resultat efter finansiella poster	594	95
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 831	1 717
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 425	1 812
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	412	-430
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 079	3 216
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	758	4 597
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 540	-5 346
Kassaflöde från investeringar	-1 540	-5 346
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 165	9 631
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 165	9 631
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 947	8 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 065	12 012

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf 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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020/2021	2019/2020
Ersättn.fr.försäkr.bolag	1 091	941
Hysesintäkter, lokaler	1 198	1 267
Intäktsreduktion	-62	-118
Pantförskrivningsavgift	14	28
Årsavgifter, bostäder	10 693	10 427
Överlåtelseavgift	19	30
Övernattnings-/gästlägenhet	8	41
Övriga intäkter	25	18
Summa	12 985	12 633

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	11	16
Brandskydd	114	219
Fastighetsskötsel	375	309
Snöskottning	208	39
Sotning	322	5
Städning	401	353
Trädgårdsarbete	266	332
Övrigt	5	0
Summa	1 701	1 273

NOT 4, REPARATIONER	2020/2021	2019/2020
Dörrar och lås/porttele	159	329
El	49	56
Fasader	5	104
Fönster	23	0
Försäkringsärende/vattenskada	1 497	2 408
Gård/markytor	0	171
Kabel-tv/bredband	8	0
Källarutrymmen	0	31
Lokaler	0	14
Reparationer	425	138
Soprum/miljöanläggning	9	0
Tak	15	18
Trapphus/port/entr	14	0
Tvättstuga	230	254
VA	204	302
Ventilation	152	102
Värme	61	156
Övriga gemensamma utrymmen	453	466
Summa	3 305	4 550

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	613	541
Sophämtning	324	304
Uppvärmning	391	354
Vatten	411	386
Summa	1 739	1 585

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Arvode teknisk förvaltning	158	0
Bredband	276	280
Fastighetsförsäkringar	389	342
Fastighetsskatt	406	394
Kabel-TV	258	254
Summa	1 487	1 270

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Arvode ekonomisk förvaltning	96	0
Bankkostnader	2	2
Förbrukningsmaterial	60	76
Juridiska kostnader	117	94
Konsultkostnader	324	177
Medlems/föreningsavg	25	32
Revisionsarvoden	30	29
Tidigare förvaltning	636	475
Övriga förvaltningskostnader	134	435
Summa	1 424	1 320

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020/2021	2019/2020
Sociala avgifter	78	94
Styrelsearvoden	268	261
Övriga arvoden	0	39
Summa	346	395

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	566	720
Summa	566	720

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95 585	84 072
Årets inköp	3 827	11 513
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 412	95 585
Ingående ackumulerad avskrivning	-30 476	-28 840
Årets avskrivning	-1 746	-1 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 223	-30 476
Utgående restvärde enligt plan	67 189	65 109
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 146</i>	<i>1 146</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	151 200	151 200
Taxeringsvärde mark	177 796	177 796
Summa	328 996	328 996
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115	0
Årets inköp	0	1 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115	1 115
Ingående ackumulerad avskrivning	-56	0
Årets avskrivning	-56	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	-112	-56
Utgående restvärde enligt plan	1 004	1 059

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 124	1 002
Inköp	98	122
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 223	1 124
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 027	-1 002
Avskrivningar	-28	-24
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 055	-1 027
Utgående restvärde enligt plan	167	98
NOT 13, PÅGÅENDE ARBETEN	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 385	10 789
Inköp	626	2 881
Omklassificering till byggnad	-3 011	-11 285
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	2 385
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	123	141
Övriga kortfristiga fordringar	0	317
Summa	123	458

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
Bredband	69	69
Fastighetsskötsel	21	0
Försäkringspremier	137	118
Förvaltning	16	84
Inkomsträntor	0	10
Kabel-TV	43	43
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	95
Summa	329	419

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,15 %	19 000	19 000
Stadshypotek	2021-12-01	0,37 %	13 930	14 000
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	9 254	9 254
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	11 224	11 343
Stadshypotek	2023-03-30	0,40 %	8 775	9 750
Summa			62 183	63 347
Varav kortfristig del			14 949	1 119

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
Beräknat revisionsarvode	30	30
El	16	37
Förutbetalda avgifter/hyror	1 001	964
Löner	128	161
Sociala avgifter	40	0
Städning	0	38
Uppvärmning	21	19
Utgiftsräntor	47	81
Vatten	34	32
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74	1 250
Summa	1 391	2 611

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	64 025	64 025
Summa	64 025	64 025

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Marianne Eriksson
Ordförande

Anette Dieng
Vice ordförande

Pernilla Riben
Sekreterare

Camilla Holmén
Kassör

Martin Lindvall
Ledamot

Patrik Sjödin
Ledamot

Eric Paglia
Ledamot

Pär Sommarström
Ledamot

Thomas Ernard
Ledamot

Viktoria Wallin
Ledamot utsedd av HSB

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision, av HSB utsedd revisor
Joakim Mattsson
Extern revisor

Förtroendevald
Kerstin Malmgren
Internrevisor

Verification

Transaction ID	H1PmmRNYF-SJlv77R4Ft
Document	HSB Brf Tellusborg i Stockholm, 702002-3201 - Årsredovisning 2021.pdf
Pages	21
Sent by	Marcus Söderkvist

Signing parties

Marianne Eriksson	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Thomas Ernard	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Pernilla Riben	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anette Dieng	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Helena Camilla Holmén	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonas Patrik Sjödin	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Eric Paglia	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Pär Sommarström	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Martin Lindvall	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Viktoria Wallin	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Joakim Mattsson	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kerstin Malmgren	[REDACTED]	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,
E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,
E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,
E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,
E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,
E-mail invitation sent to [REDACTED] 2021-12-01 11:49:11 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-01 11:49:11 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-01 11:49:11 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-01 11:49:11 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-01 11:49:11 CET,

Clicked invitation link Helena Camilla Holmén

Mozilla/5.0 (Linux; Android 9; SAMSUNG SM-G950F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/16.0
Chrome/92.0.4515.166 Mobile Safari/537.36,2021-12-01 11:59:42 CET,IP address: 212.100.98.241

Document signed by CAMILLA HOLMÉN

Birth date: [REDACTED],2021-12-01 12:00:59 CET,

Clicked invitation link Viktoria Wallin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.55 Safari/537.36
Edg/96.0.1054.34,2021-12-01 13:15:26 CET,IP address: 83.255.60.55

Document signed by VIKTORIA WALLIN

Birth date: [REDACTED],2021-12-01 13:17:28 CET,

Clicked invitation link Martin Lindvall

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_0_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.0 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-12-01 14:18:02 CET,IP address: 212.100.98.114

Document signed by MARTIN LINDVALL

Birth date: [REDACTED],2021-12-01 14:19:36 CET,

Clicked invitation link Anette Dieng

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.45 Safari/537.36,2021-
12-03 08:39:33 CET,IP address: 176.10.248.195

Document signed by Anette Dieng

Birth date: [REDACTED],2021-12-03 08:42:41 CET,

Clicked invitation link Marianne Eriksson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 12; SAMSUNG SM-G991B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/15.0
Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-12-06 14:15:40 CET,IP address: 94.191.136.215

Document signed by Marianne Elisabeth Eriksson

Birth date: [REDACTED],2021-12-06 14:16:26 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-07 14:29:43 CET,

Clicked invitation link Thomas Ernard

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Safari/605.1.15,2021-12-07
14:32:20 CET,IP address: 195.158.249.17

Document signed by THOMAS ERNALD

Birth date: [REDACTED],2021-12-07 14:33:39 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-07 16:30:48 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-07 16:30:53 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-07 16:30:58 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-07 16:31:02 CET,

Clicked invitation link Pär Sommarström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-07 16:56:02 CET,IP address: 94.191.136.49

Document signed by Pär Anders Sommarström

Birth date: [REDACTED],2021-12-07 16:57:33 CET,

Clicked invitation link Eric Paglia

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_0 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.0 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-07 17:22:59 CET,IP address: 212.100.98.183

Document signed by ERIC PAGLIA

Birth date: [REDACTED],2021-12-07 17:24:20 CET,

Clicked invitation link Pernilla Riben

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-07 21:11:23 CET,IP address: 212.100.98.17

Document signed by PERNILLA RIBEN

Birth date: [REDACTED],2021-12-07 21:15:16 CET,

Clicked invitation link Jonas Patrik Sjödin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.45 Safari/537.36,2021-12-08 19:45:43 CET,IP address: 212.100.98.140

Document signed by Jonas Patrik Sjödin

Birth date: [REDACTED],2021-12-08 19:57:11 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-08 19:57:14 CET,

E-mail invitation sent to [REDACTED]

2021-12-08 19:57:14 CET,

Clicked invitation link Joakim Mattsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.93 Safari/537.36,2021-12-09 08:40:58 CET,IP address: 46.39.119.34

Document signed by Joakim Mattsson

Birth date: [REDACTED],2021-12-10 10:02:10 CET,

Clicked invitation link Kerstin Malmgren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.93 Safari/537.36,2021-12-12 19:29:57 CET,IP address: 212.100.98.251

Document signed by KERSTIN MALMGREN

Birth date: [REDACTED],2021-12-12 19:48:11 CET,

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



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 2020-09-01 – 2021-08-31.

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 30 augusti 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 2020-09-01 – 2021-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 / 2021

.....
Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Kerstin Malmgren

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."

KERSTIN MALMGREN

Internrevisor

Serienummer: 19620823xxxx

IP: 212.100.xxx.xxx

2021-12-12 18:47:21 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-12-13 09:20:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>