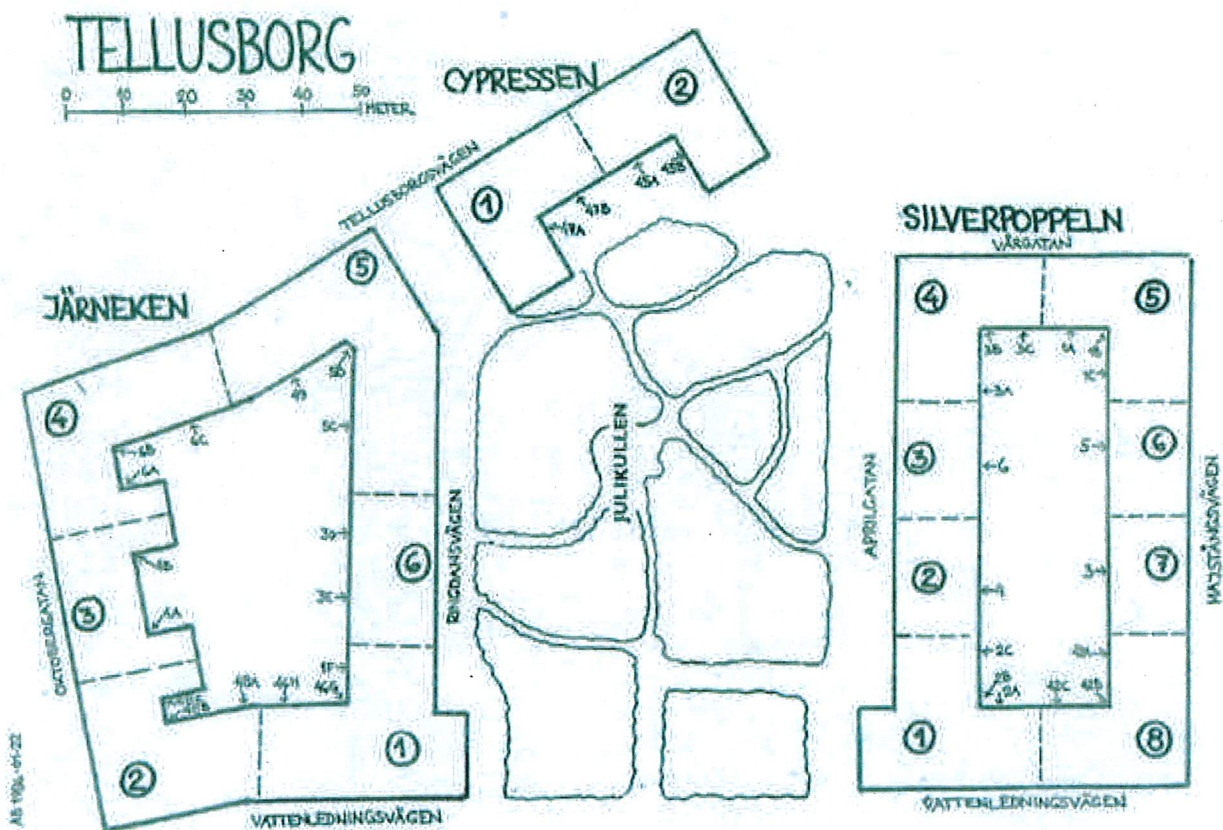


Årsredovisning

HSB BRF Tellusborg i
Stockholm
Org nr: 702002-3201

2017-09-01 – 2018-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Tellusborg i Sthlm får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen nuvarande firma registrerades 1935-06-12. Nuvarande stadgar registrerades 2008-01-16.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1474 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 802 m², vilket motsvarar 4,77 procent av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 10% av föreningens totala intäkter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 16 fastigheter; Silverpoppeln 1-8, Järneken 1-6 och Cypressen 1-2 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 220 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1910-1912. Dessutom tillkommer 16 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Folksam, hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, men bostadsrättstillägg ingår kollektivt i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	16	0	0

Total tomtarea 10 630 m²

Total bostadsarea 15 620 m²

Total lokalarea 1 173 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 453 tkr tkr och planerat underhåll för 3 116 tkr tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan:Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 363 tkr / år i genomsnitt för de närmaste 30 åren. En del av dessa kostnader kommer att belasta underhållsfonden och en del kommer att skrivas av. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 330 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte, källare	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	339 tkr
Fönster (buller)	451 tkr
Dörrar och portar	259 tkr
Målningsarbeten	1 998 tkr
Markytor	69 tkr



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

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Ericsson	Ordförande	2020
Pernilla Riben	Sekreterare	2019
Annika Krynicki	Vice ordförande	2019
Johan Borgert	Vice sekreterare	2019
Johan Ferenius	Ledamot	2019
Matilda Mattisson	Ledamot	2020
Sara Paglia	Ledamot	2020, har avgått.
Emma Sundh	Ledamot	2020, har avgått.
Viktoria Nielsen	Ledamot	Utsedd av HSB

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Johan Redell	Suppleant	2019
Fredrik Krantz	Suppleant	2019
Martin Da Fonseca	Suppleant	2020
Thomas Ernard	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer:

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Mattsson	Revisor, Borevision	Utsedd av HSB Riksförbund
Kerstin Malmgren	Föreningsrevisor	2019

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision	Revisor, Borevision	Utsedd av HSB Riksförbund
Stephan Öhlin	Föreningsrevisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Bergström		2019
Ingvar Eriksson		2019
Joel Billinger		2019, har flyttat i augusti 2018.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 17 stycken ordinarie styrelsemöten. Även under detta verksamhetsår har styrelsen delat upp ansvarsområden i mindre grupper vilket vi upplever är ett bra sätt för styrelsen att arbeta på.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2018 i Konferensen Kobrans lokaler vid Telefonplan där 91 stycken medlemmar deltog. Den 9 april 2018 hölls en extra stämma med anledning av godkännande av nya stadgar. Då deltog 21 stycken medlemmar.

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

Nya stadgar

På extrastämman den 9 april 2018 beslutades om föreningens nya stadgar som sedan registrerades hos Bolagsverket den 25 september 2018. Dessa finns att läsa på föreningens hemsida.

Ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret blev - 2 824 tkr jämfört med föregående års + 109 tkr. Det var första gången på 10 år som föreningen gjorde ett negativt resultat. De främsta orsakerna till det negativa resultatet var det planerade underhållet, samt reparationer av vattenskador och bränder där föreningen ännu inte fått återbetalningar/ersättningar från försäkringsbolaget. De övriga kostnaderna har i stort sett legat still.

Under verksamhetsåret har föreningen tagit ett nytt lån hos Stadshypotek om 19 mkr med en bunden ränta på 1,15 %, samtidigt som ett gammalt lån hos Nordea om 6 mkr med en ränta på 2,34 % har förfallit. Det nya lånet har i första hand använts för att finansiera renoveringen av Järnekens tak.

Räntekostnaderna steg under året med 27 tkr till 675 tkr jämfört med föregående års 648 tkr. Ökningen beror på att vi under verksamhetsåret tagit upp nya lån om netto 13 mkr. Under året har amortering av lånen skett med 119 tkr.

Sammantaget anser dock styrelsen att föreningens ekonomi fortsätter att vara god.

Inför varje omläggning eller förlängning av ett lån kontrollerar styrelsen förutsättningarna hos olika banker för att vid varje tillfälle kunna få bästa möjliga räntevillkor. Även denna gång ansåg styrelsen att det var bäst med bunden ränta på det nya lånet. Styrelsen anser vidare att föreningen har en bra blandning av löptiderna för våra lån. En sammanställning över lånen finns i not 14.

Föreningen har under verksamhetsåret fått försäkringsersättning för vattenskador om 543 tkr jämfört med föregående års 461 tkr. Vi väntar också på ersättningar för utlägg av kostnader för vattenskador och bränder på ytterligare ca 2 300 tkr. Den ersättningen kommer även att påverka resultatet positivt för nästa år.

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 10 i årsredovisningen.

Att föreningen numera är momsregistrerad innebär att vi kan dra av vissa momskostnader. Under året har det resulterat i sänkta kostnader för föreningen med 189 tkr.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under verksamhetsåret har vi sett över brandskyddsutrustningen i våra gemensamhetslokaler. Sirener har installerats i tvättstugorna och soprummen för att påkalla uppmärksamhet vid brand.

Taksprinkler (pulver) till soprummen har också monterats och ersatt handbrandsläckarna. Nödutgångsskyltning har monterats i föreningslokalen, festlokalen och i övernattningsrummet.

För att säkra upp och underlätta föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA) har styrelsen införskaffat ett webbaserat hjälpprogram för SBA som samlar dokumentation från ronderingar och bevakar åtgärder och uppföljning m.m.

Arbetet med brandskyddet för våra vindar och vindslägenheter kommer fortsätta under kommande verksamhetsår.

Bränder och vattenskador

Under året har föreningen råkat ut för två bränder, en i en lägenhet och en i Järnekens tvättstuga. Båda bränderna kunde tack vare snabba åtgärder släckas utan att någon skada skedde utanför respektive brand. Det har under verksamhetsåret inte varit några vattenskador i föreningen, vilket är första gången på många år som det inte sker.

Cypressens källare och gård

Cypressens källarförråd har fortsatt varit stängda för att förvara saker i på grund av att miljön i källarna ännu inte är tillfredställande. Styrelsen började tillsammans med vår förvaltare att se över problematiken med dränering till Cypressen gård, främst från berget under Julikullen. Provgropar grävdes för att säkerställa att de planerade åtgärderna skulle göras på rätt ställen och på ett korrekt sätt. Tyvärr fungerade det inte med entreprenören och vissa tillstånd och arbetet drog ut på tiden. Vi beslöt då att stänga igen provgroparna för att återuppta arbetet efter sommaren. Styrelsen arbetar nu vidare med Riksbyggen för att hitta en långsiktigt hållbar lösning på problemen. Vid verksamhetsårets slut fanns det ännu ingen färdig lösning.

Renovering av Järnekens tak

Ett renoverings- och målningsarbete av Järnekens tak har pågått under verksamhetsåret. Förutom byte av plåt och målning av hela taket har dåliga takstolar och dåligt virke har bytts ut. Riksbyggen har varit ansvarig för projektet med Ahlins plåt som entreprenör. Styrelsen har deltagit på de byggmöten som hållits. Arbetet med taken påbörjades i november 2017 och beräknades vara klart i november 2018. Efter verksamhetsårets slut har tidplanen hållits och arbetet är nu klart och besiktigt.

Fönstermålning

I år genomfördes den resterande målningen av fönstren i våra lägenheter. Vid besiktningen framkom att några fönster har tätninglistor som inte fungerar så bra som det var tänkt, antingen är fönstren svåra att stänga eller så är det otätt och kan bli dragit. Efter verksamhetsåret slut har en förfrågan om detta gått ut till alla medlemmar. Utifrån svaren kommer en samlad beställning att göras av de åtgärder som behövs.

Uppfräschning av Soprummen

Vägar och tak har restaurerats och målats. Ny och kompletterande belysning har också installerats. Även brandskyddet byttes ut och förstärktes. Soprummen har i perioder under året varit i högst otillfredsställande skick. Styrelsen fortsätter arbetet med att finna bästa form för kärll och ordning i soprummen.

Renovering och målning av trapphusdörrar

Trapphusdörrarna på Silverpoppeln och Järneken har oljebehandlats och samtidigt byttes dåligt trä. Cypressens trapphusdörrar har också gått igenom och målats.

Målning av dörrar och fönster på bottenvåningarna

Samtliga fönster, dörrar och luckor på gårdarnas bottenvåningar och på gatorna har under året målats. Även de fönster och dörrar som hör till de kommersiella lokalerna har målats.

Andrahandsuthyrningar

Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat 27 stycken andrahandsuthyrningar. Av dessa har 24 stycken varit korttidsuthyrningar, vilket innebär att hyresperioden har varit högst 14 dagar per tillfälle.

Föreningslokalen och övernattningsrummet

Festlokalen har bokats vid 92 tillfällen under året.

Precis likt tidigare år har övernattningsrummet nyttjats flitigt. Under verksamhetsåret har det varit bokat i 176 dygn.

Radonmätningar

Under året har vi mätt radonhalten i våra fastigheter. Vilket vi är skyldiga att göra vart 10:e år för att rapportera till miljöförvaltningen i Stockholm stad. Resultatet såg bra ut i det stora hela. Men kompletteringar pågår även under kommande år.

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 övernattningsrummet. Arbetet pågår för att förbättra hemsidan så, att medlemmarna enklare kan få tillgång till information.

GDPR

Den nya dataskyddsförordningen, även kallad GDPR, började gälla 25 maj 2018. Syftet med förordningen är att stärka den enskildes integritetsskydd men också att underlätta för företag att verka inom EU med enhetliga regler. GDPR är en lag som alla företag, myndigheter och organisationer, även bostadsrättsföreningar, måste känna till och följa.

Förbättra styrelsearbete

För att effektivisera arbetet inom styrelsen och för att sprida kompetens och arbetsuppgifter är styrelsen sedan några år organiserade i arbetsgrupper. Utvecklingen av det arbetet har fortsatt med god framgång. Styrelsen har under året även tagit hjälp av tidigare styrelseledamöter för att bland annat slutföra pågående projekt.

Gårdarna/mark

Föreningens gårdar är av stort värde för medlemmarna, såväl trivselmässigt som ekonomiskt – men också som kulturarv.

Underhåll sker kontinuerligt genom Riksbyggen, men också av initiativ från gårdsgrupperna. Större mer kostsamma förändringar sker i takt av styrelsebedömda behov och önskemål.

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

Under året har gårdarnas lekplatser besiktigats. Påpekade brister har åtgärdats med undantag av dämpsand, där vi inte nått en lösning. Hänvisningsskyltar är uppsatta vid lekplatserna, om något allvarligt skulle inträffa.

En Trädvårdsplan är implementerad med besknings- och säkerhetsarbeten under innevarande och kommande verksamhetsår.

Under Advent- och Jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

Kommersiella lokaler

Styrelsens har under verksamhetsåret fortsatt att ha möten med våra hyresgäster för att diskutera lokalerna, hyresgästernas önskemål och behov samt Föreningens framtida planer.

Föreningens samtliga kommersiella lokaler är uthyrda och styrelsen har även under detta år sett ett fortsatt stort intresse för våra lokaler.

Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett.

Solceller

Styrelsen har under verksamhetsåret gjort en förstudie av möjligheterna till att installera Solceller. Förstudien ställer en del frågor och utmaningar bland annat på grund av utformning av våra fastigheter och att vår förening är uppdelad på flera kvarter och fastigheter. Styrelsen avser att fortsätta utredningen för solceller under kommande verksamhetsår.

Råvindskonvertering

Enligt stämmobeslut i februari 2018 har styrelsen fått i uppdrag att tillsammans med extern konsult att förutsättningslöst utreda förutsättningarna för att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta.

Under verksamhetsåret har styrelsen påbörjat uppdraget och även kontaktat ett antal företag för att utreda vilken hjälp de kan erbjuda föreningen. Styrelsen har hittills anlitat HSB:s Fastighetsutveckling för en utredning och analys av föreningens vindsutrymmen och andra gemensamhetsytor. Det arbetet kommer vara klart efter verksamhetsårets slut. Efter den utredningen kommer styrelsen utvärdera resultatet och därefter ta arbetet vidare.

Stadgeenlig besiktning

I maj genomförde styrelsen den årliga stadgeenliga besiktningen tillsammans med vår förvaltare Riksbyggen. Besiktningen och rundvandringen ligger även till grund för den årliga uppdateringen av underhållsplanen samt underlättar planeringen av det kommande underhållet i våra fastigheter.



Styrelsens reflexion över arbetsbelastning och framåtblickande

2018 har varit ett år fullt av arbete för styrelsen där flera stora projekt har slutförts, exempelvis renoveringen av Järnekens tak, brandskyddsarbete, fönster- och dörrmålning samt arbetet med Cypressens källare. Styrelsen har även arbetat med motioner och startat en omfattande utredning kring gemensamma utrymmen. Allt detta har ni kunnat läsa om ovan. Vi lämnar ett intensivt år som även kantats av att två nya styrelsemedlemmar har slutat samt att några har haft det svårt att fullt ut delta, vilket resulterat i en hög arbetsbelastning för den resterande styrelsen. 2019 bör bli året då styrelsen kommer att prioritera den dagliga driften och medlemsnära service, våra gårdar och den dagliga skötseln samt ett bra samarbete med vår förvaltare Riksbyggen. Det finns även en del projekt och underhåll som ändå måste hanteras vilka listas nedan.

Projekt och planerat underhåll för kommande verksamhetsår

- Stämmoupdrag:
 - se över föreningens övriga stammar, förutom de som ingick i källarprojektet
 - se över möjligheterna att installera solceller på våra tak
 - utredning om att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta
- Renovering, målning och förbättrad belysning i trapphusen
- Renovering av och förbättrad belysning i valven/gångarna in till gårdarna
- Fortsatt utredning och åtgärder avseende miljön av källarna på Cypressen
- Fortsatt arbete med brandskyddet på vindarna
- Uppfräschning av tvättstugan på Järneken

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 312 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 316 personer.

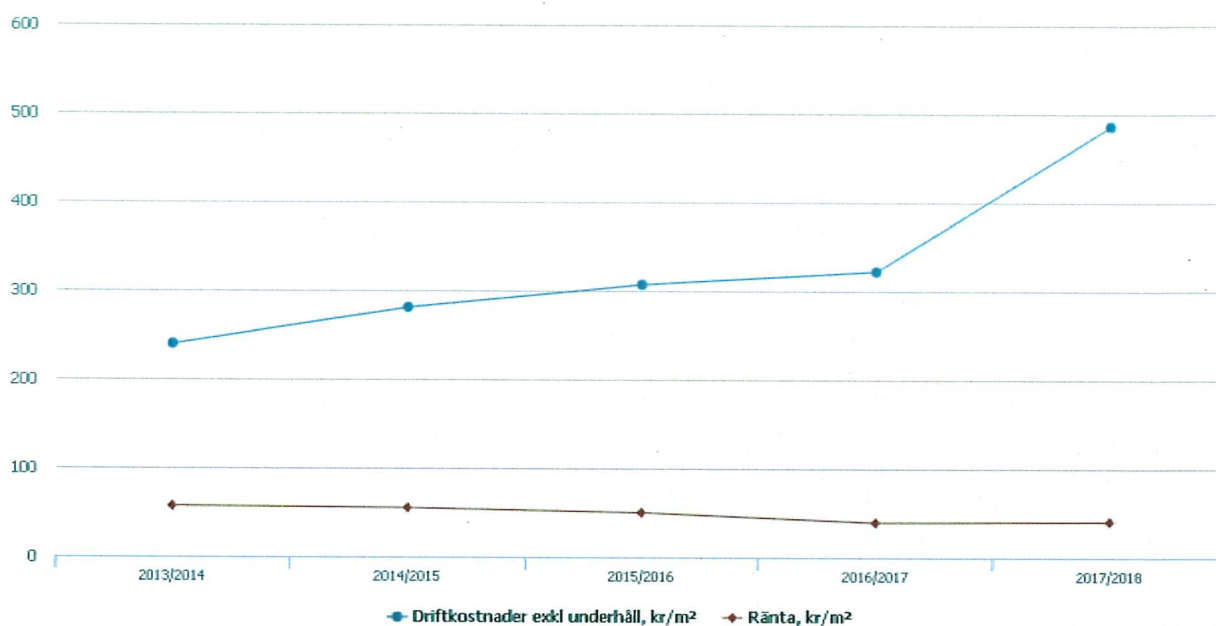
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 1 januari 2019.

15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	11 114	10 772	10 575	10 528	10 368
Resultat efter finansiella poster	-2 824	109	362	2 350	2 497
Resultat exklusive avskrivningar	-1 474	1 438	1 649	3 609	3 595
Soliditet %	23	28	27	36	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	645	633	627	615	615
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	486	322	307	281	240
Ränta, kr/m ²	40	39	50	55	57
Lån, kr/m ²	2 550	2 415	2 517	1 618	2 005

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	217	2 399 674	5 688 423	8 827 017	109 294
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				109 294	-109 294
Reservering underhållsfond			1 330 000	-1 330 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 3 115 816	3 115 816	
Årets resultat					-2 823 583
Vid årets slut	217	2 399 674	3 902 606	10 722 127	-2 823 583

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 936 311
Årets resultat	-2 823 583
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 115 816
Summa	7 898 544

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman:

Att balansera i ny räkning **7 898 544**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 114 087	10 772 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	639 174	749 817
Summa rörelseintäkter		11 753 261	11 521 900
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 123 016	-5 732 703
Underhållskostnader		-3 115 816	-2 364 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 039 582	-1 049 699
Personalkostnader	Not 6	-278 000	-290 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 340	-1 328 713
Summa rörelsekostnader		-13 905 753	-10 766 440
Rörelseresultat		-2 152 492	755 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 606	2 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-674 697	-648 235
Summa finansiella poster		-671 091	-646 166
Resultat efter finansiella poster		-2 823 583	109 294
Årets resultat		-2 823 583	109 294



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	55 435 603	56 37 394
Mark		1 145 516	1 145 516
Pågående arbeten tak		9 605 384	599 825
Summa materiella anläggningstillgångar		66 186 503	58 117 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 187 003	58 118 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 897	25 330
Övriga fordringar	Not 11	558 147	908 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	309 674	299 103
Summa kortfristiga fordringar		871 718	1 233 074
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 749 671	1 544 594
Summa kassa och bank		4 749 671	1 544 594
Summa omsättningstillgångar		5 621 389	2 777 668
Summa tillgångar		71 808 393	60 895 903

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	217	217	
Upplåtelseavgifter	2 399 674	2 399 674	
Fond för yttre underhåll	3 902 606	5 688 423	
Summa bundet eget kapital	6 302 497	8 088 314	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 722 127	8 827 017	
Årets resultat	-2 823 583	109 294	
Summa fritt eget kapital	7 898 544	8 936 311	
Summa eget kapital	14 201 042	17 024 625	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 836 399	40 436 399
Summa långfristiga skulder		53 836 399	40 436 399
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	119 352
Leverantörsskulder		2 105 481	1 050 128
Skatteskulder		2 301	13 927
Övriga skulder	Not 15	279 177	261 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 383 993	1 989 536
Summa kortfristiga skulder		3 770 952	3 434 880
Summa eget kapital och skulder	71 808 393	60 895 903	

Kassaflödesanalys

	2018-08-31	2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 362 424	109 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 349 340	1 286 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 013 084	1 395 875
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	619 373	-643 436
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	336 073	- 1 865 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	955 446	-1 113 524
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	- 412 549	- 842 633
Investeringar i pågående byggnation	-9 605 384	-599 825
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 10 075 571	- 1 442 458
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 280 648	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 280 648	0
Årets kassaflöde	3 205 077	- 2 555 982
Likvidamedel vid årets början	1 544 594	4 100 577
Likvidamedel vid årets slut	4 749 671	1 544 594
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se nottförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 073 860	9 887 846
Hyror, lokaler	1 145 161	974 403
Rabatter	-108 534	-93 767
Elavgifter	3 600	3 600
Summa nettoomsättning	11 114 087	10 772 083

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Övernattningslägenhet	37 040	27 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	56 240	2 688
Inkassointäkter	2 340	2 220
Erhållna kommunala bidrag (buller)	0	256 140
Övriga rörelseintäkter	0	10
Försäkringsersättningar	542 954	461 159
Summa övriga rörelseintäkter	639 174	749 817

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Reparationer (varav vatten- och brandskador 3 336 660)	-4 435 482	-1 820 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 090	-348 250
Försäkringspremier	-275 353	-250 321
Kabel- och digital-TV	-244 297	-219 422
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 389	-20 666
Serviceavtal (låssystem och gym)	-8 236	0
Obligatoriska besiktningar	-16 727	-21 017
Snö- och halkbekämpning	-125 142	-357 967
Förbrukningsinventarier	-103 320	-81 838
Vatten	-369 817	-382 426
Fastighetsel	-652 680	-572 992
Uppvärmning	-309 482	-383 817
Sophantering och återvinning	-288 571	-287 186
Inre och yttre skötsel (fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och lokalvård)	-909 426	-985 906
Summa driftkostnader	-8 123 016	-5 732 703

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode ekonomi och teknik	-349 557	-322 560
IT-kostnader	-277 141	-278 430
Arvode, yrkesrevisorer	-21 961	-29 336
Övriga förvaltningskostnader	-78 422	-93 810
Kreditupplysningar	-2 475	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter *)	-55 960	-12 320
Kontorsmateriel	-8 279	-4 647
Telefon och porto	-6 260	-7 813
Medlems- och föreningsavgifter	-32 200	-32 200
Köpta tjänster	-5 498	-2 098
Konsultarvoden	-123 576	-38 940
Bankkostnader	-295	-718
Advokat och rättegångskostnader	-65 900	-180 775
Övriga externa kostnader	-12 058	-42 228
Summa övriga externa kostnader	-1 039 582	-1 049 699

*) ej helår förra året, motsvarande intäkt återfinns i not 2

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Arvoden styrelse och uppdragstagare	-210 501	-221 675
Sociala kostnader	-67 499	-68 875
Summa personalkostnader	-278 000	-290 550

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 349 340	-1 328 713
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 349 340	-1 328 713

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 606	1 858
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	85
Övriga ränteintäkter	0	126
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 606	2 069

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Övriga räntekostnader	-674 697	-648 235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-674 697	-648 235



**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 513 572	81 670 938
	82 513 572	80 525 423
Årets anskaffningar		
Byggnader (lokaler)	412 549	842 633
	412 549	842 633
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 926 121	82 513 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 141 178	-24 812 465
	- 26 141 178	- 24 812 465
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 349 340	-1 328 713
	- 27 490 518	- 26 141 178
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 435 603	56 372 394
Varav		
Byggnader	55 435 603	56 372 393
Taxeringsvärden		
Bostäder	248 000 000	248 000 000
Lokaler	5 895 000	5 895 000
Totalt taxeringsvärde	253 895 000	253 895 000
varav byggnader	134 989 000	134 989 000
varav mark	118 906 000	118 906 000

Not 11 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	140 547	140 327
Momsfordringar	0	51 014
Fordran bullerbidrag	0	256 140
Fordran pantavgift	1 697	0
Fordran försäkringsersättningar	415 903	461 159
Summa övriga fordringar	558 147	908 640

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 354	1 858
Förutbetalda försäkringspremier	95 956	83 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 017	78 641
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 087	40 194
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	68 660	69 270
Intäkter övernattningslägenhet	20 600	25 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 674	299 103

Not 13 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel, SBAB	3 902 111	700 000
Bankmedel, Nordea	44 724	44 724
Transaktionskonto, Swedbank	802 837	799 870
Summa kassa och bank	4 749 671	1 544 594

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	53 836 399	40 555 751
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-119 352
Långfristig skuld vid årets slut	53 836 399	40 436 399

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,34%	2018-05-16	6 000 000	-6 000 000	0	0
STADSHYPOTEK	1,06%	2020-06-01	11 701 489	0	119 352	11 582 137
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-06-30	9 254 262	0	0	9 254 262
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-12-01	13 600 000	400 000	0	14 000 000
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	0	19 000 000	0	19 000 000
Summa			40 555 751	13 000 000	119 352	53 836 399

Not 15 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	193 864	216 472
Mottagna depositioner	3 700	3 700
Skuld för moms	56 047	18 313
Avräkning hyror och avgifter	25 566	23 451
Summa övriga skulder	279 177	261 936

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	82 399	82 610
Upplupna elkostnader	39 308	34 008
Upplupna värmekostnader	17 180	16 392
Upplupna kostnader för renhållning	10 570	32 701
Upplupna revisionsarvoden	25 000	30 803
Upplupna styrelsearvoden	142 616	167 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 306	743 708
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	897 614	881 923
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 383 993	1 989 536

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Företagsinteckning	48 311 000	43 211 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

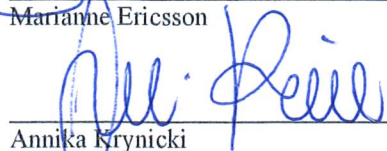
Stockholm 2019- 01-17



Marianne Ericsson



Pernilla Riben



Annika Krynicki



Johan Borgert



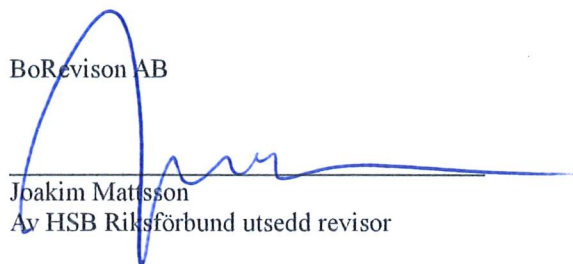
Johan Ferenius



Matilda Mattisson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 01-18

BoRevison AB



Joakim Mattsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Malmgren
Förtroendevald revisor

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 år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

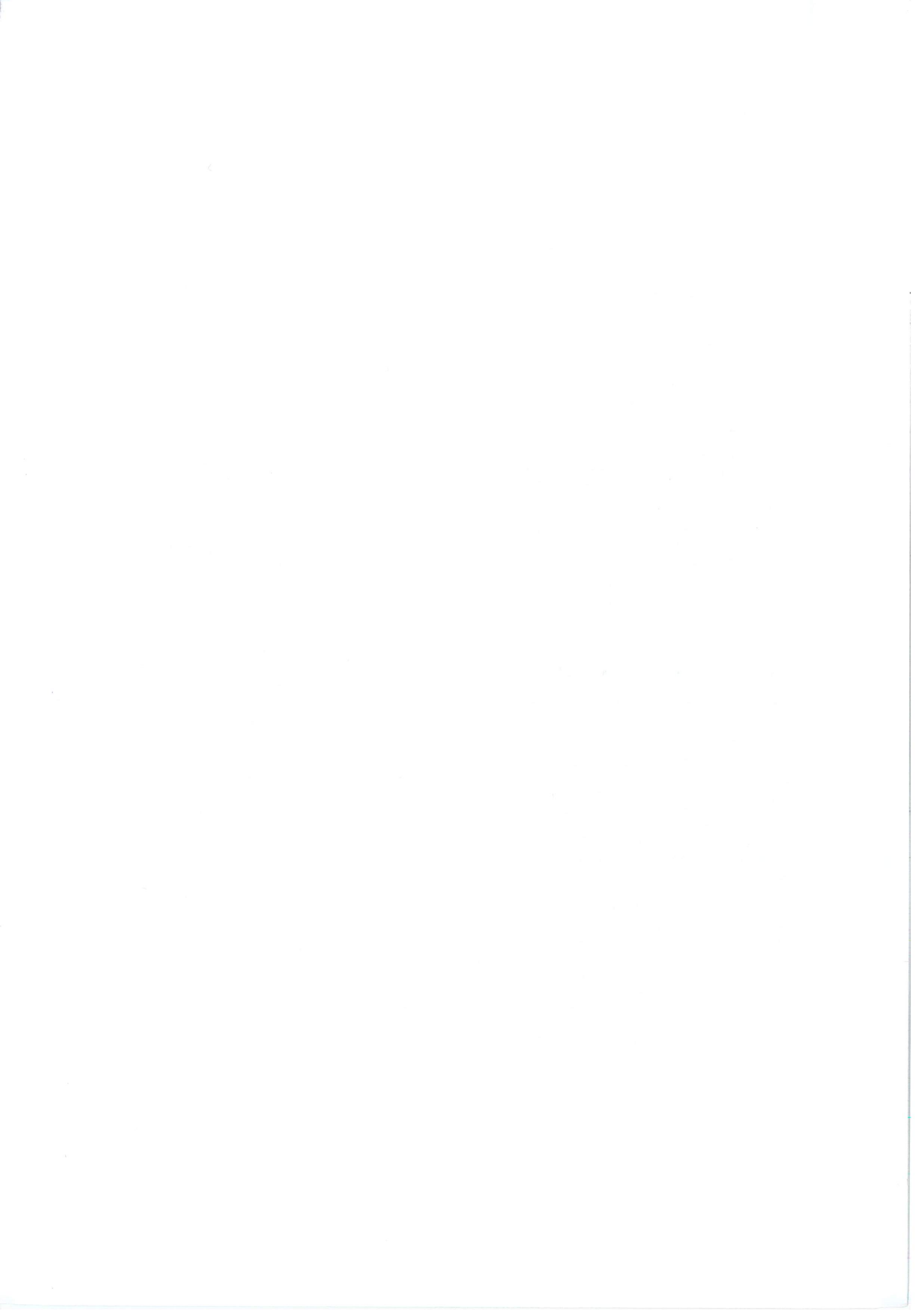
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 revisionsred 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 år 2017-09-01 – 2018-08-31 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 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:

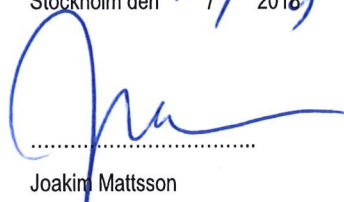
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18/1 2018



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kerstin Malmgren
Av föreningen vald revisor

