

*Spara denna årsredovisning. Den tillhör lägenheten och du kan behöva den vid försäljning och kontakt med din bank.*



# ÅRSREDOVISNING

**för Brf TELLUS**



*Verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31*

# Kallelse till årsstämma genom poströstning

Ordinarie föreningsstämma i Brf Tellus kommer att hållas genom poströstning.  
Poströstsedel delas ut i brevlådorna.

**Tid för stämma: 2021-03-25 kl. 19:00**

**Plats:** Ingen fysisk plats

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om högst antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om högst antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
  - a) Motion 1 handlar om att värna Tellus grönstruktur,
  - b) Motion 2 handlar om digitala tavlor i portarna,
  - c) Motion 3 handlar om byte av fönster
  - d) Styrelsens förslag handlar om att grilla på balkongen.
25. Föreningsstämmans avslutande



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Tellus i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheter Söderby 2:16-21,2:34-36 samt 2:42 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

#### I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	590	38.131
Lokaler	51	483
Föreningslokal	1	
Parkering och Garageplatser	412	

#### Lägenhetsfördelningen är följande:

Lägenhetstyp	Yta	Antal
1:or	23 m <sup>2</sup>	1 st
	27 m <sup>2</sup>	1 st
	34 m <sup>2</sup>	31 st
	40 m <sup>2</sup>	3 st
2:or	38 m <sup>2</sup>	1 st
	41 m <sup>2</sup>	1 st
	46 m <sup>2</sup>	112 st
	66 m <sup>2</sup>	269 st
3:or	69 m <sup>2</sup>	20 st
	78 m <sup>2</sup>	2 st
	79 m <sup>2</sup>	28 st
	84 m <sup>2</sup>	111 st
	85 m <sup>2</sup>	10 st

Föreningens fastigheter är byggda 1971–72. Värdeår är 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Handwritten initials: KA, PS, TG, CB, WZ

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %. Från och med 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 3 %.

### Genomfört och planerat underhåll

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I juni genomfördes det linjemålning av p-platser i garaget då vi även bytte till LED-belysning. Under sommaren och hösten har vi bytt entremattor på baksida i höghusen. Vi har också bytt golv i föreningslokalen. Under hösten blev vi klara med bytet till LED belysning i samtliga tvättstugor. Vi har säkerställt att våra tak håller säkerhetskraven för taksikotning för kommande vintersäsong genom att vi vidtagit vissa åtgärder.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fastighet	Ommålning av låghustaken
2021	Fastighet	Byte av golv samt uppfräschning av gymlokal
2021	Mark	Utvecklingsplan fortlöper med rabatter vid port
2021	Fastighet	Hissrenovering. Föreningen kommer att kontrollera status på våra hissar. Utifrån resultat kommer en plan tas fram på eventuell renovering eller hissbyte. Detta kommer då att göras i etapper.
2021	Fastighet	Byte av fläktar på tak.
2021	Fastighet	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fastighet	OVK
2016	Fastighet	Alla portar byttes ut och förbreddes för elektroniskt låssystem
2016	Fastighet	Byte till LED-belysning entre
2016	Fastighet	Luftvärmeåtervinning projektdel 1 klart
2017	Fastighet	Nya cykelhus byggdes
2017	Fastighet	Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades
2017	Fastighet	Utbyte av gammal värmekulvert
2018	Fastighet	4 nya lägenheter färdigställdes
2018	Fastighet	Elektroniskt låssystem samt porttelefon installerades i portarna
2018	Fastighet	Stampolning slutfördes i lägenheterna
2018	Mark	Ommålning av linjemarkering på uteparkering
2020	Mark	Byte av dagvattenledning på gavel mellan Tvillingarnas Gata 308 och 318.
2020	Fastighet	Renovering av Tvättstuga 308 efter brand samt installering av nytt bokningsystem.

## Övriga väsentliga händelser

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Vid stämman deltog 17 medlemmar fysiskt samt 3 st med fullmakt. Då vi hade en pandemi så fick medlemmarna även möjlighet att rösta via röstsedel som delats ut till samtliga medlemmar. 52 medlemmar röstade via röstsedel. *KA CB PS TG*

## Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-29 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petra Söderlund	Ledamot
Tarja Guimaraes	Ledamot
Kicki Åberg	Ledamot
Annette Tövinge	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

Under perioden 2020-06-30 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petra Söderlund	Ledamot
Tarja Guimaraes	Ledamot
Kicki Åberg	Ledamot
Jenny Byléhn	Ledamot (avgick 2020-12-18)
Märith Långström	Ledamot (avgick 2020-11-30)
Zaharo Xanthopoulou	Ledamot (avgick 2020-08-24)
Kaarina Moroni	Ledamot (avgick 2020-09-15)
Jacob Terfelt	Ledamot (avgick 2020-08-03)
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kicki Åberg. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petra Söderlund, Tarja Guimaraes, Kicki Åberg samt Jenny Byléhn tom 2020-12-18. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Erik Andersson	Föreningsvald ordinarie
Sören Sandström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit styrelsen i sin helhet.

### Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Eriksson Sammankallande, Agneta Bergkvist samt Mikaela Höglom-Fuchs.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-08.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker. *KA CB PS TG*

**Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 730 (732) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 53 (53) överlåtelse skett.

**Flerårsöversikt****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	893	860	839	814	814
Totala Intäkter kr/kvm*	933	898	879	850	869
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	309	275	260	216	170
Belåning, kr/kvm	1 000	1220	1439	1464	1580
Räntekänslighet	1%	1%	2%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm	610	605	599	608	661
Energikostnader kr/kvm	272	267	261	254	269

**Förklaring av nyckeltal****Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

0.2

KA  
PS  
CB  
TG**Sparande till framtida underhåll**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Övriga nyckeltal**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	36 005	34 659	33 953	32 841	33 568
Resultat efter finansiella poster	6 677	5 838	7 076	5 327	-286
Soliditet	55%	47%	39%	33%	28%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

KA  
PS  
CB  
TG

Rörelseintäkter	36 005 461
Rörelsekostnader	- 28 773 998
Finansiella poster	- 554 192
<b>Årets resultat</b>	<b>6 677 270</b>
Planerat underhåll	+ 2 845 207
Avskrivningar	+ 2 395 788
<b>Årets sparande</b>	<b>11 918 266</b>

**Årets sparande per kvm total yta 309**

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 434 200	4 374 100	18 310 691	17 374 819	5 837 960
Reservering till fond 2020			1 845 000	-1 845 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 845 207	2 845 207	
Balanserad i ny räkning				5 837 960	-5 837 960
Upplåtelse lägenheter	2 500	1192 500			
Årets resultat					6 677 270
Belopp vid årets slut	3 436 700	5 566 600	17 310 484	24 212 986	6 677 270

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	23 212 779
Årets resultat	6 677 270
Reservering till underhållsfond	-1 845 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 845 207
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>30 890 256</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	30 890 256
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

0.2

KA  
PS  
CB  
TQ

### Slutord

Under 2020 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB mark för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och därmed uppmuntra till vistelse utomhus. Vi har varit tvungna att fälla en del av föreningens fina träd pga att rotsystem har skadat befintliga rör under marken samt markytan.

Gymmet är under ständig utveckling. Vi uppmanar alla medlemmar att komma med önskemål om förbättringar av gymmet. Antalet medlemmar som vill nyttja föreningens gym har ökat under året. Vi har följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer om att begränsa antal besökare.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande och i år byttes belysning i tvättstugor och garage till LED. Styrelsen kommer under 2021 att starta en arbetsgrupp som kommer att titta på möjligheter om laddningsstolpar för El-bil.

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen planerar att presentera utförligare i kommande årsredovisning. Detta för att du som medlem ska kunna se vilka större åtgärder som ligger framför oss.

Styrelsen har fortsatt att lägga mycket energi på att få vår källsortering att fungera då vår sortering inte är tillfredställande. Detta har vi gjort genom att fortsätta att informera alla nya medlemmar hur vi ska sortera utifrån föreningens framtagna ordningsföreskrifter gällande sopsortering. Under året har föreningen tagit hjälp av medlemmar för översyn av våra miljöhus och grovsoprum. Denna översyn ger styrelsen information om vilka medlemmar som behöver påminnas om gällande ordningsföreskrifter för sopsortering. Styrelsen hoppas att vi alla hjälps åt ännu mer under 2021 för att få ner våra kostnader för sophantering.

Vi har under året endast haft enstaka öppettider för Tellus Cafe. Den traditionella jullunchen ställdes tyvärr in för första gången. Detta pga av pandemin.

Styrelsen ser med stor framförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2021. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivselen i vår förening.

Brandbergen 2020-02-13



Petra Söderlund



Tarja Guimaraes

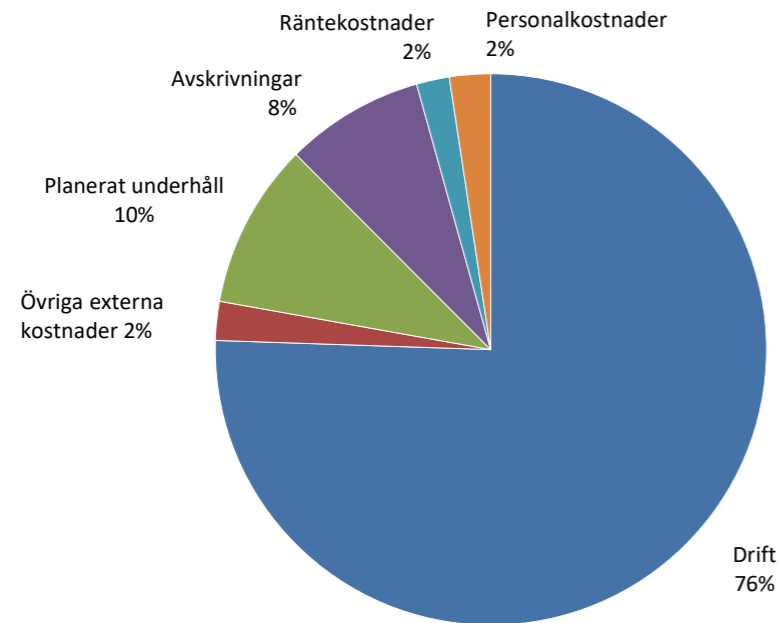


Kicki Åberg



Conny Bokvist

### Totala kostnader



## Resultaträkning

2020-01-01-2020-12-31 2019-01-01-2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	36 005 461	34 658 924
-----------------	-------	------------	------------

### Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-22 153 286	-21 750 614
Övriga externa kostnader	Not 3	-671 138	-854 047
Planerat underhåll		-2 845 207	-2 377 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-708 579	-718 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 395 788	-2 395 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 773 998</b>	<b>-28 095 788</b>

### Rörelseresultat

	7 231 463	6 563 136
--	-----------	-----------

### Finansiella poster

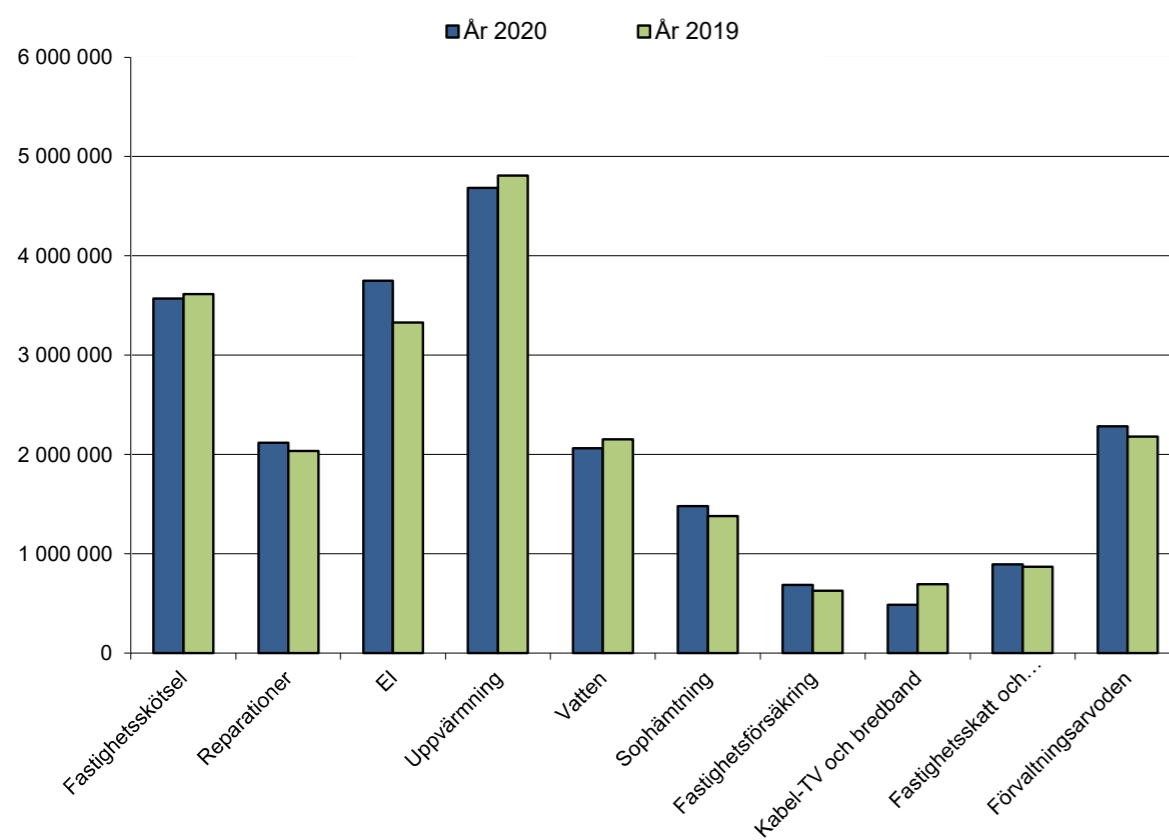
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 063	7 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-562 255	-732 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 192</b>	<b>-725 177</b>

### Årets resultat

	<b>6 677 270</b>	<b>5 837 960</b>
--	------------------	------------------

0,2

### Fördelning driftkostnader



KA CB  
PS TG

## Balansräkning

2020-12-31

2019-01-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	88 419 844	90 815 632
Pågående nyanläggningar	Not 8	696 500	0
		<u>89 116 344</u>	<u>90 815 632</u>

## Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **89 116 844** **90 816 132**

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		165 457	27 832
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 875 540	11 592 727
Placeringskonto HSB Stockholm		474	473
övriga fordringar	Not 10	5 396	5 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 545 830	1 914 513
		<u>14 592 697</u>	<u>13 540 940</u>

Kassa och bank Not 12 102 770 103 670

Summa omsättningstillgångar **14 695 467** **13 644 610**

**Summa tillgångar** **103 812 310** **104 460 742**

KÅ  
PS  
CB  
TG

## Balansräkning

2020-12-31

2019-01-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

Insatser		3 436 700	3 434 200
Upplåtelseavgifter		5 566 600	4 374 100
Yttre underhållsfond		17 310 484	18 310 691
		<u>26 313 784</u>	<u>26 118 991</u>

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat		24 212 986	17 374 819
Årets resultat		6 677 270	5 837 960
		<u>30 890 256</u>	<u>23 212 779</u>

Summa eget kapital **57 204 041** **49 331 770**

## Skulder

## Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 823 999	46 235 879
		<u>31 823 999</u>	<u>46 235 879</u>

## Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 750 000	856 440
Leverantörsskulder		1 382 379	2 872 749
Skatteskulder		48 570	17 890
Fond för inre underhåll		503 701	507 718
Övriga skulder	Not 15	4 027	13 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	6 095 593	4 624 682
		<u>14 784 271</u>	<u>8 893 092</u>

Summa skulder **46 608 270** **55 128 971**

**Summa eget kapital och skulder** **103 812 310** **104 460 742**

0.2

KÅ  
PS  
CB  
TG

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 677 270	5 837 960
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 395 788	2 395 788
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 073 059	8 233 748
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	231 057	-718 049
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 382	665 679
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 301 734	8 181 378
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-696 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-696 500	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-518 320	-8 478 508
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 195 000	2 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 323 320	-5 688 508
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 281 914</b>	<b>2 492 870</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 696 870</b>	<b>9 204 001</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 978 784</b>	<b>11 696 870</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *0.2*

*KA  
PS CB  
TQ*

# Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga boksluts-kommentarer

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(1<3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72 % av anskaffningsvärdet.

## Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

## Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. *0.2*

*KA  
PS CB  
TQ*



## Noter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	34 047 279	32 776 908
Hyror	1 568 839	1 598 148
Övriga intäkter	408 997	366 404
Bruttoomsättning	36 025 115	34 741 460
Avgifts- och hyresbortfall	-19 326	-46 196
Hyresförluster	-328	-36 340
	<b>36 005 461</b>	<b>34 658 924</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 568 695	3 613 514
Reparationer	2 116 950	2 036 976
El	3 750 316	3 329 915
Uppvärmning	4 682 305	4 809 012
Vatten	2 064 710	2 154 521
Sophämtning	1 479 979	1 380 275
Fastighetsförsäkring	687 587	629 659
Kabel-TV och bredband	488 390	695 650
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	894 078	869 192
Förvaltningsarvoden	2 285 149	2 179 550
Övriga driftkostnader	135 127	52 350
	<b>22 153 286</b>	<b>21 750 614</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	228 162	238 678
Förbrukningsinventarier och varuinköp	110 743	146 137
Administrationskostnader	143 196	177 128
Extern revision	31 000	30 438
Konsultkostnader	25 000	101 306
Medlemsavgifter	133 038	160 360
	<b>671 138</b>	<b>854 047</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	334 800	291 996
Revisionsarvode	19 000	19 000
Övriga arvoden	14 800	21 800
Löner och övriga ersättningar	222 826	248 584
Sociala avgifter	119 846	126 329
Pensionskostnader och förpliktelser	-2 693	10 430
	<b>708 579</b>	<b>718 139</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 745	5 289
övriga ränteintäkter	2 318	2 104
	<b>8 063</b>	<b>7 393</b>

0.2  
KA  
PS  
TG

## Noter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	557 440	732 570
Övriga räntekostnader	4 815	0
	<b>562 255</b>	<b>732 570</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	140 419 928	140 419 928
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>145 549 627</b>	<b>145 549 627</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-54 733 995	-52 338 207
Årets avskrivningar	-2 395 788	-2 395 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-57 129 783</b>	<b>-54 733 995</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>88 419 844</b>	<b>90 815 632</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	316 000 000	316 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	962 000	962 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>425 510 000</b>	<b>425 510 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	696 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	696 500	0
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 396	5 395
	<b>5 396</b>	<b>5 395</b>

0.2

KA  
PS  
TG

## Noter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 545 830	1 914 513
	<u>1 545 830</u>	<u>1 914 513</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	68 465	69 365
Övriga bankkonton	34 305	34 305
	<u>102 770</u>	<u>103 670</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränte- ändringar	Belopp	Nästa års amorteringar
Länsförsäkringar	90296748546	2,78%	2022-06-30	6 223 999	150 000
Nordea	39788888828	0,93%	2022-02-16	10 000 000	0
Nordea	39788981534	0,85%	2023-05-17	9 950 000	100 000
Stadshypotek AB	227016	0,67%	2021-12-30	6 400 000	600 000
Stadshypotek AB	318374	0,68%	2024-10-30	6 000 000	100 000
				<b>38 573 999</b>	<b>950 000</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 823 999

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 823 999

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 82 450 000 82 450 000

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	6 750 000	856 440
	<u>6 750 000</u>	<u>856 440</u>

### Not 15 Övriga skulder

Källskatt	4 027	13 613
	<u>4 027</u>	<u>13 613</u>

KÅ  
PS  
CB  
TQ

## Noter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	49 966	71 219
Förutbetalda hyror och avgifter	3 029 567	2 839 728
Övriga upplupna kostnader	3 016 060	1 713 735
	<u>6 095 593</u>	<u>4 624 682</u>

Ovanstående poster består av förskottsintäta intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm den 9 februari 2021



Petra Söderlund



Tarja Guimaraes



Kicki Åberg



Conny Bokvist

Vår revisionsberättelse har <sup>14/02</sup> lämnats beträffande denna årsredovisning

Stockholm den 10/02 2021



Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge, org.nr. 712400-2184 Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2020.

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 december 2020 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.

### 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.

### Revisor 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.

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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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.

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.

### 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 Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2020 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.

### 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.

### 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 revisionsssed 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 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 10 / 2021

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor



