

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



ÅRSREDOVISNING

för Brf TELLUS

Verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening TELLUS i Haninge
kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: TISDAGEN DEN 4 JUNI 2019, KL 19.00

PLATS: OBS! Biograf Cosmopolite

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen 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 för förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisor/er och suppleant/er
20. Val av revisor/er och suppleant/er
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden.
*Motion 1 handlar om solceller. Motion 2 handlar om att utveckla grönstrukturen.
Motion 3 handlar om tillgång till alla portar. Motion 4 handlar om att återanvända vitvaror.
Motion 5 handlar om fasta grillplatser. Proposition 1 handlar om individuell el mätning.*
25. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången

Den som inte betalat aviserade avgifter äger ej rösträtt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom annan medlem eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företrädes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tellus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med organisationsnummer 712400-2184

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	591	38.131
Hysesrätter	0	0
Lokaler	51	483
Parkering och Garageplatser	412	0

Lägenhetsfördelningen är följande:

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgiften höjs med 3 % från 2019-04-01

Genomfört och planerat underhåll

Under 2018 färdigställdes de 4 nya lägenheterna. Utvecklingsplanen med våra markytor fortlöpte. Elektroniskt låssystem samt porttelefon installerades i portar. Ommålning av parkeringslinjer på uteparkeringen. Stampolning slutfördes i lägenheterna.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fastighet	Fasadrengöring
2019	Fastighet	Byte av hisspanel
2019	Fastighet	Byte av golv gym, föreningslokal samt entré baksida
2019	Fastighet	Statusbesiktning av samtliga lägenheter
2019	Mark	Byte till LED-belysning på uteparkeringarna

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fastighet	OVK
2016	Fastighet	Alla portar byttes ut och förbereddes för elektroniskt låssystem
2016	Fastighet	Byte till LED-belysning entré
2016	Fastighet	Luftvärmeåtervinning Projekt del 1 klart
2017	Fastighet	Nya cykelhus byggdes
2017	Fastighet	Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades
2017	Fastighet	Utbyte av gammal värmekulvert

Övriga väsentliga händelser

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14. Vid stämman deltog 37 medlemmar.

Information om eventuell extra stämma.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Petra Söderlund	Ordförande
Tarja Guimaraes	Vice ordförande
Ingrid Kicki Åberg	Ledamot, sekreterare
Annette Tövinge	Ledamot
Elisabeth Dellacasa	Ledamot
Per Lindberg	Ledamot
Karl Stenlund	Suppleant
Tünde Mitták	Suppleant
Conny Bokvist	HSB-ledamot



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Dellacasa, Ingrid Kicki Åberg, Annette Tövinge, Per Lindberg, Karl Stenlund och Tünde Mitták Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petra Söderlund, Tarja Guimaraes, Ingrid Kicki Åberg och Annette Tövinge. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Erik Andersson	Föreningsvald ordinarie
Hans Thunström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Eriksson, Robert Skärberg och Patrik Amundsen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-21

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 725 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 61 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	839	814	814	814	814
Totala Intäkter kr/kvm	879	850	869	850	852
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	216	170	233	205
Belåning, kr/kvm	1439	1464	1580	1605	1 795
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	564	570	626	544	549
Energikostnader kr/kvm	261	254	269	255	241

**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.

Rörelseintäkter	33 953 214
Rörelsekostnader	-26 065 913
Finansiella poster	- 811 282
Årets resultat	7 076 019
Planerat underhåll	+ 536 768
Avskrivningar	+ 2 416 197
Årets sparande	10 028 984
Årets sparande per kvm total yta	260

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 423 300	0	18 378 315	4 904 476	5 326 700
Reservering till fond 2018			1 402 000	- 1 402 000	
Reservering till fond 2017			1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-536 768	536 738	
Ianspråktagande av fond 2017			-1 056 656	1 056 656	
Balanserad i ny räkning				5 326 700	-5 326 700
Upplåtelse lägenheter	4 100	1 590 900			
Årets resultat					7 076 019
Belopp vid årets slut	3 427 400	1 590 900	19 391 891	9 217 600	7 076 019

*Förslag till disposition av årets resultat***Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	10 082 832
Årets resultat	7 076 019
Reservering till underhållsfond	-1 402 000
I anspråkstagande av underhållsfond	536 768
Summa till stämmans forfogande	16 293 619

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	16 293 619
-------------------------	-------------------

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



Slutord

Under 2018 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Under året 2018 har utvecklingsplanen för föreningens trädgårdar/ytermiljö fortsatt. Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB mark för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och uppmuntra till vistelse i trädgården.

Gymmet är under ständig utveckling med nya maskiner och redskap. Vi uppmanar både gamla och nya medlemmar att komma med önskemål om förbättringar av gymmet.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande.

Styrelsen har även lagt mycket energi på vår källsortering för att informera alla våra medlemmar hur vi ska sortera utifrån föreningens framtagna ordningsföreskrifter. Under 2018 har två medlemmar hjälpt till med översynen av våra miljöhus och grovsoprum. Detta har medfört en extra kostnad för föreningen.

Enligt stämmobeslut 2016 installerades under året ett nytt elektroniskt låssystem med porttelefon i samtliga entréportar.

I slutet av november flyttade den första medlemmen in i en av de 4 nya lägenheterna. Styrelsen hoppas att försäljning av de 3 kvarvarande lägenheterna kommer att ske under vår/sommar 2019.

Den traditionella jullunchen lockade i år 40 medlemmar. Tack till alla som medverkade på julafton.

Styrelsen ser med stor framförsikt att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta Bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2019. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivseln i vår förening.

Brandbergen 2019-03-01

Petra Söderlund

Tarja Guimaraes

Conny Bokvist

Annette Tövinge

Per Lindberg

Ingrid Kicki Åberg

Elisabeth Dellacasa

Karl Stenlund

Tünde Mitták





Resultaträkning

2018-01-2018-12

2017-01-2017-12

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	33 953 214	32 840 726
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-21 775 687	-22 006 159
---------------------	-------	-------------	-------------

Övriga externa kostnader	Not 3	-746 081	-958 770
--------------------------	-------	----------	----------

Planerat underhåll		-536 768	-1 056 656
--------------------	--	----------	------------

Personalkostnader och arvoden	Not 4	-591 179	-478 975
-------------------------------	-------	----------	----------

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 416 197	-1 975 007
---	--	------------	------------

Summa rörelsekostnader		-26 065 913	-26 475 567
-------------------------------	--	--------------------	--------------------

Rörelseresultat**7 887 301****6 365 159****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 230	5 025
---	-------	-------	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-814 512	-1 043 484
--	-------	----------	------------

Summa finansiella poster		-811 282	-1 038 459
---------------------------------	--	-----------------	-------------------

Årets resultat**7 076 019****5 326 700**



Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	93 211 420	83 997 877
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	5 017 744
		<u>93 211 420</u>	<u>89 015 621</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>93 211 920</u>	<u>89 016 121</u>
------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 405	72 492
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 099 858	5 370 491
Placeringskonto HSB Stockholm		473	472
Övriga fordringar	Not 10	94 014	356 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 131 272	1 730 551
		<u>10 330 022</u>	<u>7 530 370</u>
Kassa och bank	Not 12	103 670	103 670

Summa omsättningstillgångar		<u>10 433 691</u>	<u>7 634 040</u>
------------------------------------	--	--------------------------	-------------------------

Summa tillgångar		<u>103 645 611</u>	<u>96 650 161</u>
-------------------------	--	---------------------------	--------------------------



Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 427 400	3 423 300
Upplåtelseavgifter	1 590 900	0
Yttre underhållsfond	20 257 123	18 378 315
	<u>25 275 423</u>	<u>21 801 615</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 352 368	4 904 476
Årets resultat	7 076 019	5 326 700
	<u>15 428 387</u>	<u>10 231 176</u>

Summa eget kapital	<u>40 703 811</u>	<u>32 032 792</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>54 623 160</u>	<u>55 570 827</u>
		54 623 160	55 570 827

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	947 667	978 076
Leverantörsskulder		2 455 492	2 936 927
Fond för inre underhåll		513 757	531 028
Övriga skulder	Not 15	8 318	2 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>4 393 405</u>	<u>4 597 821</u>
		8 318 639	9 046 541

Summa skulder		<u>62 941 799</u>	<u>64 617 368</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>103 645 609</u>	<u>96 650 159</u>
---------------------------------------	--	---------------------------	--------------------------



Kassaflödesanalys

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 7 076 019 5 326 700

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 416 197 1 975 007

Kassaflöde från löpande verksamhet 9 492 216 7 301 707

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 929 716 -546 738

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -697 493 -690 628

Kassaflöde från löpande verksamhet 9 724 439 6 064 341

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -6 611 996 -5 181 313

Kassaflöde från investeringsverksamhet -6 611 996 -5 181 313

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -978 076 -4 478 076

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 1 595 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 616 924 -4 478 076

Årets kassaflöde**3 729 367 -3 595 048****Likvida medel vid årets början****5 474 634 9 069 680****Likvida medel vid årets slut****9 204 001 5 474 633**

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



Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: 1(K3).

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.

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

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%.

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 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	31 978 948	31 042 632
Hyror	1 636 113	1 616 514
Övriga intäkter	409 317	238 403
Bruttoomsättning	<u>34 024 378</u>	<u>32 897 549</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-62 249	-56 710
Hyresförluster	-8 915	-113
	33 953 214	32 840 726
Not 2		
Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 570 426	4 094 758
Reparationer	2 376 763	2 852 350
El	3 322 227	3 247 477
Uppvärmning	4 799 353	4 811 967
Vatten	1 941 597	1 733 748
Sophämtning	1 289 942	793 526
Fastighetsförsäkring	624 944	612 706
Kabel-TV och bredband	841 185	858 612
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	839 478	827 030
Förvaltningsarvoden	2 169 772	2 173 985
	21 775 687	22 006 159
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	243 306	178 149
Förbrukningsinventarier och varuinköp	128 464	373 836
Administrationskostnader	158 704	217 462
Extern revision	31 094	28 963
Konsultkostnader	24 153	0
Medlemsavgifter	160 360	160 360
	746 081	958 770
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	231 720	232 662
Revisionsarvode	20 700	20 000
Övriga arvoden	22 050	24 050
Löner och övriga ersättningar	202 768	85 830
Sociala avgifter	111 634	85 071
Pensionskostnader och förpliktelser	2 307	-659
Övriga personalkostnader	0	32 021
	59 1179	478 975



Noter

	2018-12-31	2017-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 636	1 675
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	472
Övriga ränteintäkter	1 594	2 878
	3 230	5 025
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	812 249	1 040 792
Övriga räntekostnader	2 263	2 692
	814 512	1 043 484
Not 7	Byggnader och mark	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	128 790 188	128 507 500
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Årets investeringar	11 629 740	282 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 549 627	133 919 887
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-49 922 010	-47 947 003
Årets avskrivningar	-2 416 197	-1 975 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 338 207	-49 922 010
Utgående bokfört värde	93 211 420	83 997 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 000 000	239 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 971 000	4 971 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	673 000	673 000
Summa taxeringsvärde	329 644 000	329 644 000
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	5 017 744	119 119
Årets investeringar	6 611 996	4 898 625
Omklassificering till byggnad	-11 629 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 017 744
Not 9	Andra långsiktiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	84 296	77 489
Skattefordran	9 718	278 875
	94 014	356 364

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 131 272	1 730 551
	<u>1 131 272</u>	<u>1 730 551</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

Nordea	69 365	69 365
Övriga bankkonton	34 305	34 305
	<u>103 670</u>	<u>103 670</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränte- ändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296748546	1,91%	2022-06-30	6 523 999	150 000
Nordea Hypotek	39788820905	0,52%	2022-02-16	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788846092	0,52%	2019-04-06	13 500 000	0
Nordea Hypotek	39788860699	0,41%	2019-04-06	4 622 068	91 227
Stadshypotek	811146	1,77%	2019-12-30	10 600 000	600 000
Stadshypotek	897539	2,05%	2020-10-30	10 324 760	106 440
				55 570 827	947 667

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 54 623 160

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 832 492

Ställda säkerheter

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

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 947 667 978 076

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	8 318	2 689
	<u>8 318</u>	<u>2 689</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 602 788	2 629 948
Övriga upplupna kostnader	1 790 617	1 967 873
	<u>4 393 405</u>	<u>4 597 821</u>

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



Noter

2018-12-31

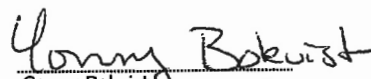
2017-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

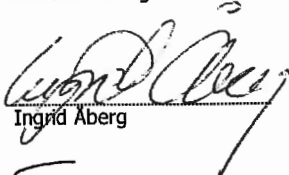
Föreningen har gjort om lokaler till bostadsrätter och kommer att upplåta bostadsrätter under 2019.

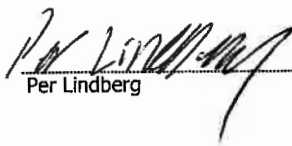
Haninge, den 16/4-2019


Annette Tövinge


Conny Bokvist

Elisabeth Dellacasa


Ingrid Åberg


Per Lindberg


Petra Söderlund


Tarja Guimarães

Vår revisionsberättelse har 2019 04 29 lämnats beträffande denna årsredovisning

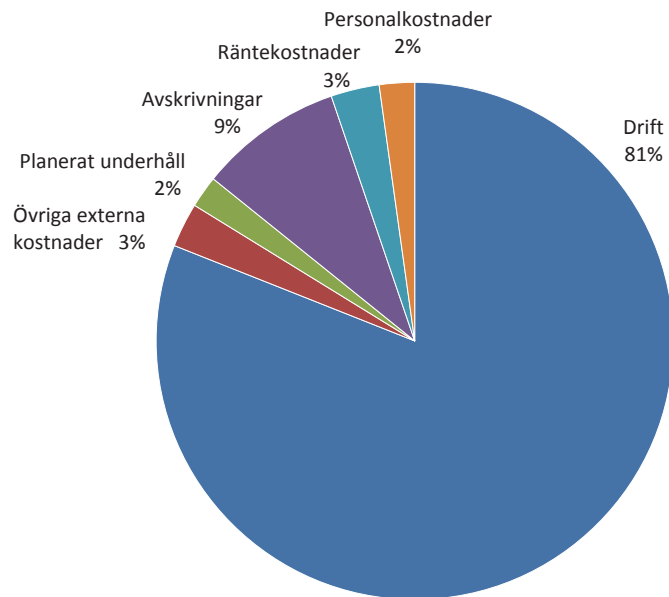

Erik Anderson

Av föreningen vald revisor

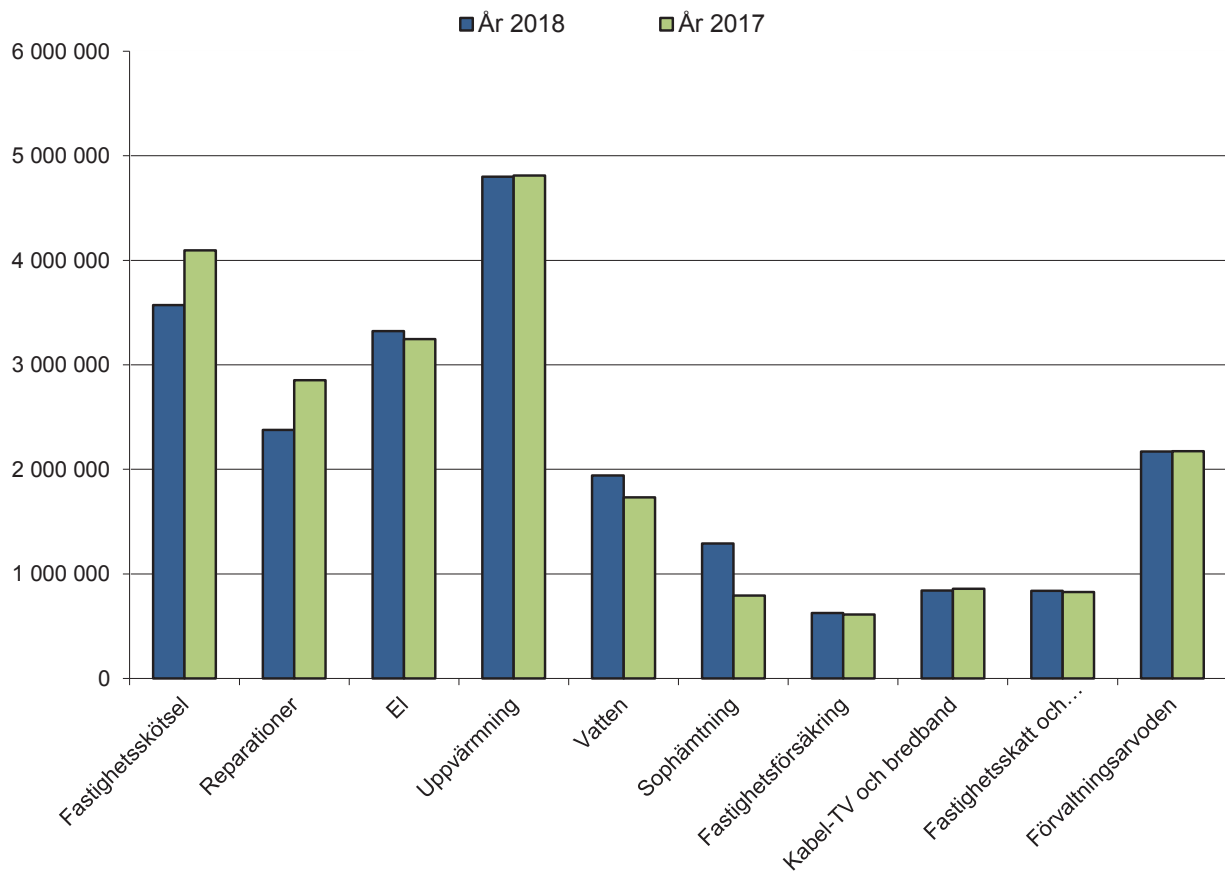

Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 Bostadsrättsförening Tellus i Haninge för år 2018.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisornns 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalan-

den. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 internkontroll 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 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 revisionssed 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 Tellus i Haninge för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors-sed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Elisabeth Dellacasa.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


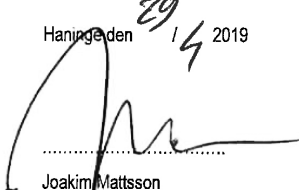
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Haninge den 29 / 4 2019



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Erik Andersson
Av föreningen vald revisor



FULLMAKT föreningsstämman 2019

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud såsom äkta maka/make, med medlem varaktigt sammanboende närstående person, annan närstående eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Ombud får endast företräda en medlem förutom sig själv.

Fullmakt för

Adress

Bostadsrättshavarens namn

Adress

Lägenhetsnummer (se avgiftsavi)

Bevittnas

Adress

.....



Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.