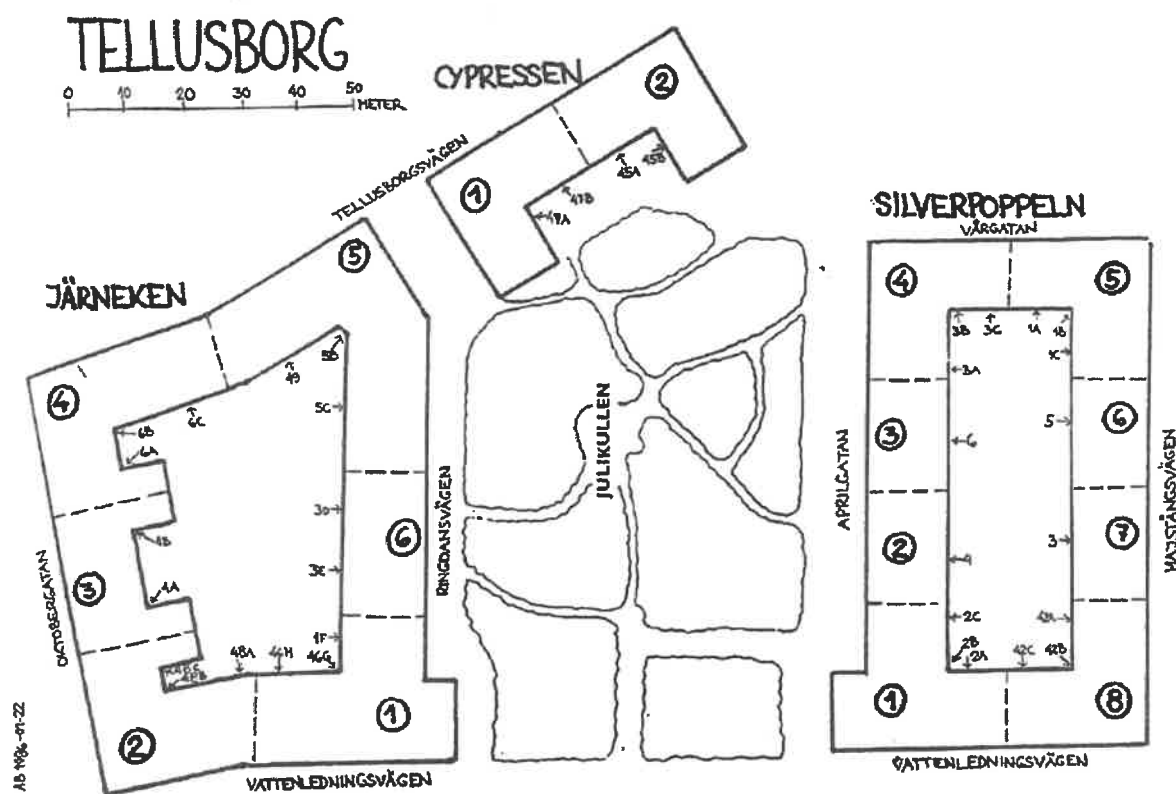


Årsredovisning

HSB BRF Tellusborg i
Sthlm
Org nr: 702002-3201

2019-09-01 – 2020-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Tellusborg i
Sthlm får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens nuvarande firma registrerades 1935-06-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 247%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 717 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 812 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 818 m², vilket motsvarar 4,8 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Silverpoppeln, Järneken och Cypressen i Stockholms kommun.

På fastigheterna (16 stycken) finns tre byggnader med 220 lägenheter uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1910-1912. Dessutom tillkommer 16 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätthavarna men bostadrättstillägg 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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	16	0	0

Total tomtarea 10 630 kvm

Total bostadsarea 15 620 kvm

Total lokalarea 1 173 kvm

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk, teknisk förvaltning och markskötsel	Riksbyggen
Städning av gemensamma ytor	Neonia Facility Services AB
Internet	Stockholms stadsnät AB
TV	Sappa AB
Sophämtning	Hans Andersson Recycling AB
Service tvättstugetrustning 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 3 272 tkr och planerat underhåll för 1 277 tkr. 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 i *genomsnitt* 3 670 tkr per år för de närmaste 30 åren. *Beräknad* kostnader (tkr) enligt plan:

2020-2025	9 634
2026-2031	29 570
2032-2037	17 909
2038-2043	43 797
2044-2049	9 186

En del av dessa kostnader kommer att belasta underhållsfonden och en del kommer att skrivas av. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 621 tkr.

Föreningen har under tidigare år utfört nedanstående mer omfattande underhåll.

Byte av tak och fönster samt fasadrenovering (mot gårdar)	1993
Byte av elstigare	1993
Dränering och renovering av innergårdar	1993
Fasadrenovering (yttersidan)	2003
Renovering av tvättstuga och bastu Silverpoppeln	2012
Renovering och stambyten i källare	2015-16
Tak- och fönstermålning	2017-19
Trapphusrenovering	2018-19

Föreningen genomför partiella stambyten i samband med att medlemmar renoverar kök och badrum.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Underhållsadministration enl avtal	76 178
Tvättstugor	156 535
Målning gårdar	170 270
Stambyten	175 245
Undercentral (växlare)	123 632
Ventilation	79 574
Fasader	102 249
Portar	276 236
Sand lekplatser och stensättning	116 898

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	2022
Pernilla Riben	Sekreterare	2021
Anette Dieng	Vice ordförande	2022
Camilla Holmén	Ekonomiansvarig	2021
Martin Lindvall	Vice sekreterare	2021
Niklas Hultman	Ledamot	2021
Thomas Ernald	Ledamot	2022
Pär Sommarström	Ledamot	2021
Viktoria Wallin	Ledamot	Utsedd av HSB
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Borgert	Suppleant	2022
Lotta Krantz	Suppleant	2021
Tomas Törn	Suppleant	2022
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2021
Kerstin Malmgren	Föreningsrevisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Stephan Öhlin	2021	
Valberedning		
		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Stake Fredriksson, sammankallande		2021
Mathilda Appelgren		2021
Carina Sommarström		2021

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.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset, utöver att visa planerade arbeten fått skjutas upp.

Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019/20 har styrelsen haft 15 ordinarie styrelsemöten. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2020 i Midsommargården och 33 medlemmar deltog.

Ekonomi

Av flerårsöversikten (sid.6) framgår hur olika nyckeltal utvecklats under de senaste fem verksamhetsåren.

Av resultaträkningen (sid.8) framgår att föreningens rörelseresultat för verksamhetsåret 2019/20 uppgår till 803 tkr. Rörelseintäkterna är sammanlagt 12 633 tkr, varav huvuddelen utgörs av årsavgifter och hyresintäkter för lokaler. Rörelseintäkterna preciseras under not 2 och 3. Rörelsekostnaderna uppgår totalt till 11 829 tkr. Huvuddelen av rörelsekostnaderna utgörs under verksamhetsåret av driftskostnader, som är betydligt högre än under föregående verksamhetsår. En specificering av driftskostnaderna finns under not 4. Där framgår att det framför allt är kostnader för vattenskadorna som förklarar de ovanligt höga driftskostnaderna. Kostnaderna för underhåll är samtidigt ovanligt låga, vilket förklaras av att flera planerade underhållsåtgärder fått skjutas upp till följd av covid19-pandemin. Övriga rörelsekostnader specificeras under not 5 och 6. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 95 tkr. Av not 8 framgår att räntekostnaderna är ungefär oförändrade jämfört med föregående verksamhetsår, samtidigt som vissa engångskostnader tillkommit för nya pantbrev. Ett nytt lån på 10 miljoner kronor har tecknats under verksamhetsåret. Under not 15 finns en sammanställning över föreningens lån med avseende på löptider och aktuella räntesatser m.m.

Stadgeenlig besiktning

Den 11 juni 2020 genomförde styrelsen tillsammans med föreningens förvaltare Riksbyggen den årliga stadgeenliga besiktningen. Besiktningen och rundvandringen i våra fastigheter ligger till grund för den årliga uppdateringen av underhållsplanen.

Vattenskador

Under verksamhetsåret har flera allvarliga vattenskador uppstått i föreningens fastigheter. Även om en del av de kostnader som uppstår täcks av försäkringar så innebär vattenskador stora onödiga kostnader för föreningen och även stora olägenheter för dem som drabbas. Styrelsen avser därför att under verksamhetsåret 2020/21 prioritera ett arbete med att systematisk förebygga uppkomsten av vattenskador.

Systematiskt brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt under verksamhetsåret. Arbetet med att brandtäta föreningens vindar och vindslägenheter har fortsatt, även om vissa förseningar uppstått till följd av covid19-pandemin. Av brandskyddsskäl görs numera regelbundna utrensningar av kvarlämnade saker i våra gemensamma utrymmen med hjälp av vår förvaltare. Det är av brandskyddsskäl mycket viktigt att alla som bor i föreningen hjälps åt att hålla gemensamma ytor rena från möbler och annat.

Cypressens källare och gård

Under verksamhetsåret avslutades arbetet med ny dränering och efterföljande markarbeten Cypressens gård. Åtgärder som genomförts är bl.a. att berget har spräckts för att vatten lättare ska rinna undan, och nya dräneringsrör har dragits utmed fastigheten. Arbete kvarstår dock med att säkerställa luftmiljön i källaren, vilket innebär att denna ännu inte kunnat tas i bruk.

Portar och fasader

Under verksamhetsåret har de vackra gamla portarna till våra fastigheter renoverats med bl.a. nya dörrstängare, lås och mässingsplåtar. Vissa lokala putsskador på fastigheternas fasader som framkom vid en statusbesiktning i juni 2019 har åtgärdats under verksamhetsåret. Statusbesiktningen visade i övrigt att fasaderna på våra fastigheter är i gott skick.

Föreningens gårdar

Underhåll av föreningens gårdar sker kontinuerligt genom vår förvaltare och på initiativ från gårdsgrupperna. Två gånger om året genomförs en marksyn med förvaltaren och styrelsens gårdsansvarige, där också representanter från gårdsgrupperna kan delta.

Höst-och vårstädning inkl. blomplantering har skett i vanlig ordning. En del nya trädgårdsmöbler har köpts in under året och andra har renoverats. Gamla cyklar har transporterats bort. Under advent- och jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

Utredning om gemensamma utrymmen

Enligt ett stämmobeslut från 2018 har styrelsen haft i uppdrag att tillsammans med en extern konsult utreda förutsättningarna för att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta. Under verksamhetsåret har en utredning om föreningens gemensamma ytor färdigställts.

Föreningslokalen och övernattningsrummet

Under en stor del av verksamhetsåret har det tyvärr inte varit möjligt att boka vare sig festlokalen eller övernattningslägenheten till följd av covid19-pandemin. Denna ordning fortsätter så länge det bedöms nödvändigt.

Kommersiella lokaler

Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret. Intresset för att hyra en lokal i vår förening har också varit fortsatt stort. En lokalöverlåtelse har skett och en hyreslokal har totalrenoverats under året.

Hemsidan/information

Hemsidan är en viktig informationskanal för medlemmar och andra som är intresserade av vår förening. På hemsidan kan man hitta kontaktuppgifter till föreningens förvaltare m.fl., få svar på vanliga frågor samt i övrigt hitta allmän information om föreningen.

Projekt och planerat underhåll för kommande verksamhetsår

- Arbete med att systematiskt förebygga vattenskadorna inkl. att se över status på föreningens stammar
- Fortsatt brandskyddsarbete
- Renovering av tvättstugan på Järneken
- Stämmouppdrag (sedan tidigare): Se över möjligheterna att installera solceller på våra tak.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 314 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 318 personer.

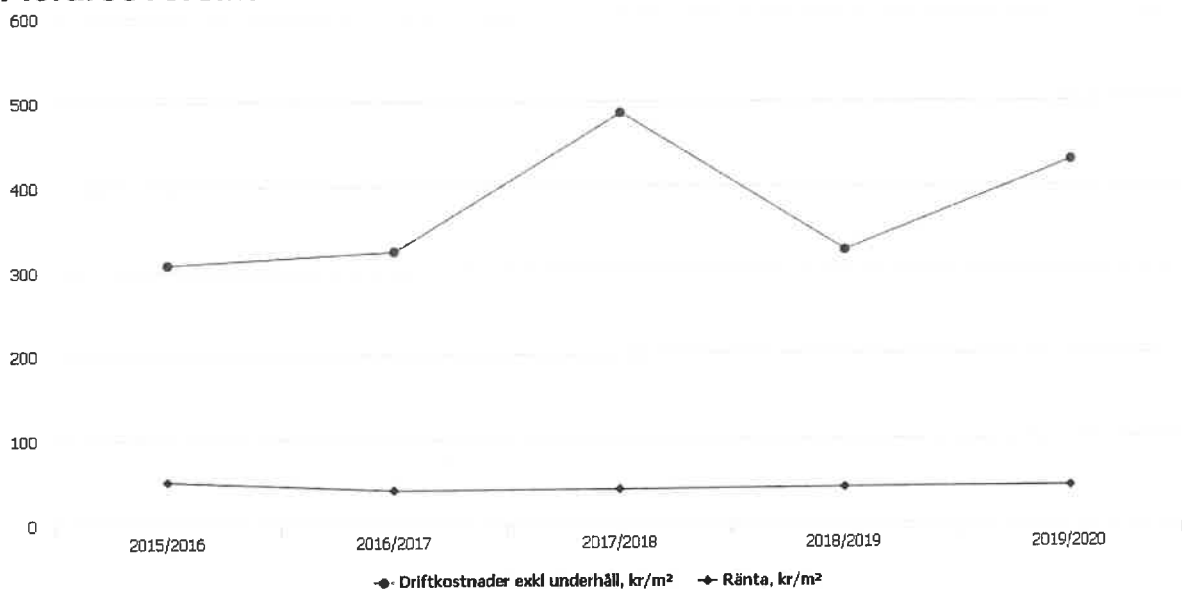
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 1 oktober 2020.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 668 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 585	11 313	11 114	10 772	10 575
Resultat efter finansiella poster	95	-193	-2 824	109	362
Resultat exklusive avskrivningar	1 812	1 156	-1 474	1 438	1 649
Soliditet %	17	20	23	28	27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	668	655	645	633	627
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	429	323	486	322	307
Ränta, kr/m²	43	42	40	39	50
Lån, kr/m²	3 772	3 199	3 206	2 415	2 517
Skuldkvot	5,01	3,90	4,58	3,52	3,82
Sparande till underhåll kr per kvm	170	384	98	226	197

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	217	2 399 674	0	0	11 801 150	-193 095
Disposition enl. årsstämmobeslut					-193 095	193 095
Reservering underhållsfond				1 621 000	-1 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 277 316	0	
Årets resultat						95 044
Vid årets slut	217	2 399 674	0	343 684	9 987 055	95 044

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 608 055
Årets resultat	95 044
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 277 316
Summa	11 359 414

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 359 414**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 585 252	11 312 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 047 273	2 446 068
Summa rörelseintäkter		12 632 525	13 758 663
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 196 189	-5 386 789
Underhållskostnader (se sid 3)		-1 277 316	-5 329 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 244 608	-848 808
Personalkostnader	Not 6	-394 737	-331 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 716 523	-1 349 340
Summa rörelsekostnader		-11 829 373	-13 245 994
Rörelseresultat		803 152	512 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 394	6 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-719 503	-712 284
Summa finansiella poster		-708 109	-705 764
Resultat efter finansiella poster		95 044	-193 095
Årets resultat		95 044	-193 095

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	66 168 132	55 231 779
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	97 515	0
Pågående arbete, renovering/ombyggnad lokal		2 384 795	10 788 982
Summa materiella anläggningstillgångar		68 650 442	66 020 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 650 942	66 021 261
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		31 201	2 015
Övriga fordringar	Not 12	457 940	140 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	419 244	335 841
Summa kortfristiga fordringar		908 385	478 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 012 356	3 130 535
Summa kassa och bank		12 012 356	3 130 535
Summa omsättningstillgångar		12 920 741	3 608 938
Summa tillgångar		81 571 684	69 630 198

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	217		
Uplåtelseavgifter	2 399 674	2 399 891	
Fond för yttre underhåll	343 684	0	
Summa bundet eget kapital	2 743 576	2 399 891	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	11 264 370	11 801 150	
Årets resultat	95 044	-193 095	
Summa fritt eget kapital	11 359 414	11 608 055	
Summa eget kapital	14 102 990	14 007 946	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	62 228 343	53 597 695
Summa långfristiga skulder		62 228 343	53 597 695
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 119 352	119 352
Leverantörsskulder		1 193 943	70 941
Skatteskulder		66 655	36 093
Övriga skulder	Not 16	248 945	273 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 611 456	1 525 011
Summa kortfristiga skulder		5 240 351	2 024 557
Summa eget kapital och skulder		81 571 684	69 630 198

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	95 044	-193 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 716 523	1 349 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 811 567	1 156 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-429 982	393 315
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 215 793	-1 865 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 597 378	-316 187
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 836 863	0
Investeringar i inventarier	-121 894	
Investeringar i pågående byggnation	-3 387 447	-1 183 598
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 5 346 204	-1 183 598
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (nytt lån-amortering)	9 630 648	-119 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 630 648	-119 352
Årets kassaflöde	8 881 822	-1 619 137
Likvidamedel vid årets början	3 130 535	4 749 671
Likvidamedel vid årets slut	12 012 357	3 130 535
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	Avskrivningsprincip	Antal år
-----------------------	---------------------	----------

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

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

Avskrivningstid för inventarier är 20% och för markanläggning 5%.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 426 918	10 224 848
Hyror, lokaler	1 266 527	1 192 194
Rabatter, lokaler	-118 393	-108 046
Elavgifter	10 200	3 600
Summa nettoomsättning	11 585 252	11 312 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övernattningslägenhet mm	40 500	26 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	57 973,	30 171
Inkasso	2 160	1 800
Övriga rörelseintäkter	5 200	1 860
Försäkringsersättningar	941 440	2 385 537
Summa övriga rörelseintäkter	1 047 273	2 446 068

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Reparationer (varav vattenskador 2 408 474)	-3 272 478	-1 086 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-394 340	-382 900
Försäkringspremier	-341 989	-307 060
Kabel- och digital-TV	-254 106	-249 014
Systematiskt brandskyddsarbete	-218 903	-240 303
Serviceavtal	-3 176	-7 696
Sotning	-4 950	-24 730
Obligatoriska besiktningar	-12 938	-34 550
Snö- och halkbekämpning	-38 508	-215 808
Förbrukningsmaterial	-75 552	-125 502
Vatten	-386 251	-456 755
Fastighetsel	-540 808	-632 111
Uppvärmning	-354 142	-351 122
Sophantering och återvinning	-304 015	-290 776
Fastighetsskötsel	-308 574	-325 501
Trädgårdsskötsel	-332 114	-327 677
Lokalvård	-353 347	-328 948
Summa driftkostnader	-7 196 189	-5 386 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode	-475 380	-343 311
IT-kostnader	-279 630	-274 160
Arvode, yrkesrevisor	-29 345	-31 754
Övriga förvaltningskostnader	-71 475	-69 943
Kreditupplysningar	-3 819	-4 682
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 128	-23 954
Kontorsmateriel	-5 393	-5 215
Telefon	-2 640	-5 668
Medlems- och föreningsavgifter	-32 200	-32 200
Köpta tjänster	-2 367	-4 525
Konsultarvoden	-176 864	-43 179
Bankkostnader	-1 600	-1 539
Advokat och rättegångskostnader	-94 014	0
Övriga externa kostnader	-8 754	-8 678
Summa övriga externa kostnader	-1 244 608	-848 808

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Styrelsearvoden	-300 759	-249 824
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 375
Sociala kostnader	-93 978	-78 404
Summa personalkostnader	-394 737	-331 603

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 636 381	-1 349 340
Avskrivning Markanläggningar (dränering)	-55 763	0
Avskrivning Maskiner och inventarier (trädgårdsmöbler)	-24 379	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 716 523	-1 349 340

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-719 503	-712 284
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-719 503	-712 284

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 926 121	82 926 121
Mark	1 145 516	1 145 516
Markanläggning	0	0
	84 071 637	84 071 637
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak	11 513 234	0
Markanläggning, dränering	1 115 263	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 700 134	84 071 637
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 839 858	-27 490 518
Markanläggning, dränering	0	0
	-28 839 858	-27 490 518
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 636 381	-1 349 340
Årets avskrivning markanläggningar	-55 763	0
Summa årets avskrivningar	-1 692 144	-1 349 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 532 002	-28 839 858
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 168 132	55 231 779
Varav		
Byggnader	63 963 114	54 086 263
Mark	1 145 516	1 145 516
Markanläggningar	1 059 500	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	321 000 000	321 000 000
Lokaler	7 996 000	7 996 000
Totalt taxeringsvärde	328 996 000	328 996 000
varav byggnader	151 200 000	151 200 000
varav mark	177 796 000	177 796 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Trädgårdsmöbler	121 894	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 894	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Trädgårdsmöbler	-24 379	0
	-24 379	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-24 379	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 379	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 515	0
Varav		
Trädgårdsmöbler	97 515	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2020-08-31	2019-08-31
En andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12 Övriga fordringar		
	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	140 547	140 547
Övriga kortfristiga fordringar (försäkringsersättningar)	317 393	0
Summa övriga fordringar	457 940	140 547

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 950	3 907
Förutbetalda försäkringspremier	118 218	105 552
Förutbetalda driftkostnader	0	56 019
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 334	28 409
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 045	42 284
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	68 660	69 270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 037	30 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	419 244	335 841

Not 14 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel, SBAB	9 832 152	1 352 801
Transaktionskonto, Swedbank	2 180 204	1 777 734
Summa kassa och bank	12 012 356	3 130 535

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	63 347 695	53 717 047
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 119 352	-119 352
Långfristig skuld vid årets slut	62 228 343	53 597 695

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,61%	2021-04-30	0,00	10 000 000,00	250 000,00	9 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-12-01	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-03-30	9 254 262,00	0,00	0,00	9 254 262,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-03-30	11 462 785,00	0,00	119 352,00	11 343 433,00
Summa			53 717 047,00	10 000 000,00	369 352,00	63 347 695,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 119 352 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 120 000 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	189 710	193 864
Mottagna depositioner	3 700	3 700
Skuld för moms	55 535	75 596
Summa övriga skulder	248 945	273 160

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	80 600	82 188
Upplupna driftskostnader	0	25 133
Upplupna elkostnader	36 523	38 486
Upplupna vattenavgifter	32 069	33 826
Upplupna värmekostnader	19 128	19 332
Upplupna kostnader för renhållning	37 803	78 454
Upplupna revisionsarvoden	29 600	29 000
Upplupna styrelsearvoden	161 197	203 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250 226	146 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	964 310	869 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 611 456	1 525 011

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev	64 025 100	54 025 100

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

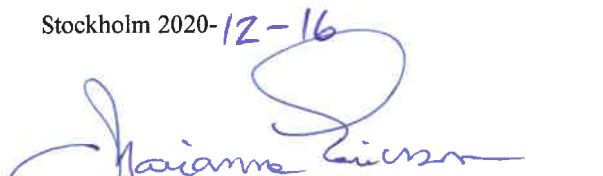
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Styrelsens underskrifter


Stockholm 2020-12-16


Marianne Ericsson



Niklas Hultman


Camilla Holmèn


Martin Lindvall


Viktoria Wallin


Pernilla Riben



Anette Dieng



Thomas Ernard


Pär Sommarström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-17

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 räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 revisionsred 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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tellusborg i Stockholm för år 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisions sed 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Hägersten den 17/12 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Malmgren

Av föreningen vald revisor