

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus**  
702002-3219

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "AA", "CH", "KS", "29", and several illegible signatures.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	lägenheter, hyresrätt	50
15	lokaler, bostadsrätt	1 174
19	lokaler, hyresrätt	1 313

På föreningens fastighet finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt fullserviceavtal ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-07. På stämman deltog 31 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Egon Rosén	Ordförande
Anton Hasselgren	Sekreterare
Roland Granström	Vice Ordförande
Elin Li	Kassör
Hanna Schubert	Ledamot
Lena Häggqvist	Ledamot (invald 2019)
Christopher Hunt	Ledamot (invald 2019)

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

*Handwritten signatures and initials:*  
ds  
Rg  
Gu AH  
CH  
Kd

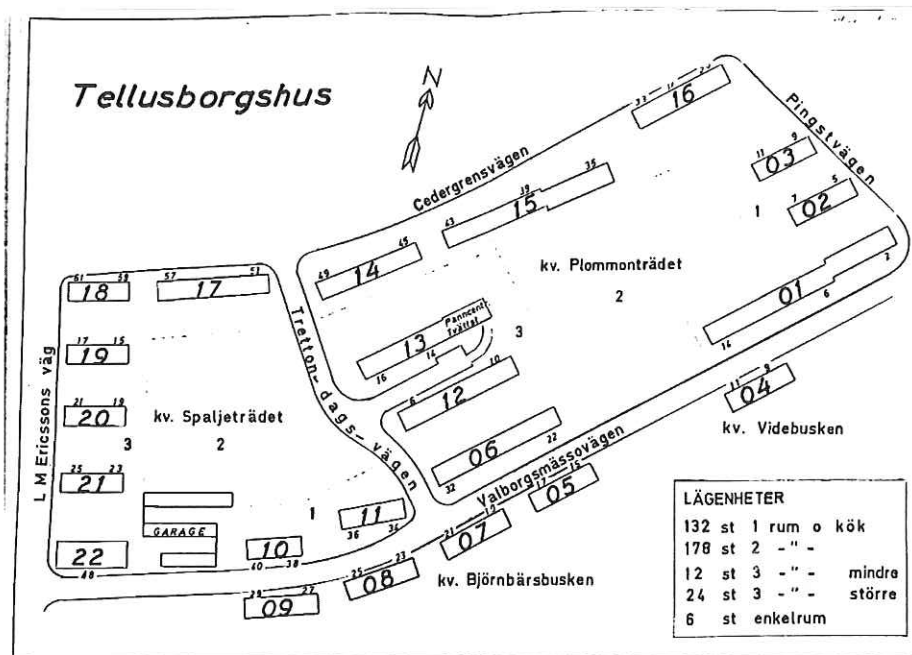
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, PWC Sverige. Internrevisorer har varit Åsa Björkström och Dante Felixson, båda valda vid föreningsstämman 2019.

Valberedningen har utgjorts av Björn Oettinger, sammankallande, samt Jennifer Lindstedt och Christian Ohm.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2015	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2016	Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
2016	Installation av passersystem/kodlås
2016	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen
2017	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14
2018	Stampsolning i lokaler och bostadsrätter
2019	Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32 Påbörjad dränering hus 15, Cedergrensvägen



Karta över föreningens fastigheter

Avgifterna har varit oförändrade under 2019.

Under 2020 planerar föreningen för oförändrad årsavgift

Handskrivna anteckningar i blått: ds, RG, AH, CH, HS, R, S, J.



### Större framtida planerade underhåll (preliminära startår)

År	Åtgärd
2020	Dränering runt hus 15 och hus 16 på Cedergrensvägen samt hus 3 på Pingstvägen
2020	Utbyte av undercentral
2020/2021	Fortsatt utbyte avloppsrör i mark och källargolv
2020/2021	Utbyte alt. renovering av fönster
2023	Utbyte av elstigar

Notera att dessa projekt är preliminära och i planeringsstadiet. Utöver undercentral har inga styrelsebeslut tagits gällande övriga planerade underhåll.

### Händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll och Renovering

##### ***Påbörjad renovering lokal Valborgsmässövägen 48***

Styrelsen har under en längre tid haft diskussioner med potentiella hyresgäster till den fd. SEB-lokalen vid Valborgsmässövägen 48. Efter noggrann utvärdering har styrelsen valt att teckna ett flerårigt hyresavtal med Kung Saga AB. Avtalet signerades i slutet av 2019 och hyresgästen beräknas flytta in i maj månad 2020. En omfattande renovering av lokalen är nödvändig och kommer att påbörjas i januari 2020. Den beräknas att färdigställas under april månad 2020.

##### ***Dränering, tilläggsisolering och återställning***

Under året har omfattande dränering- och isoleringsarbeten utförts i föreningen. Orsaken till detta kommer ifrån mycket höga fuktvärden uppmätta i ett flertal av föreningens fastigheter. Arbetet har delats upp i två separata delar varav den första delen omfattade fasaden runt affärslokalerna på Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32. Andra delen påbörjades hösten 2019 och inkluderar hus 15 och hus 16 på Cedergrensvägen samt även hus 3 på Pingstvägen. Arbetet och återställningen fortskrider under vintern/våren 2019/2020 och beräknas vara helt färdigt till sommaren 2020.

##### ***Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)***

Som del av myndighetskraven utfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under hösten 2019. Rapporten från denna påvisade brister i ventilationen i ett stort antal av föreningens lägenheter. Styrelsen tillsammans med Fastighetsägarna Teknisk Service kommer att lägga fram ett åtgärdsprogram för dessa anmärkningar. Ett flertal medlemmar kommer att bli kontaktade och bli ombudda att åtgärda de anmärkningar som framkom i samband med kontrollen. Detta beräknas ske under hösten 2020.

##### ***Uppfräschning av fasader och dörrar***

Under hösten påbörjades ett arbete för att fräscha upp fastigheternas fasader och dörrar. Fasader med skadade ytor har blivit återställda, ommålade och fått klotterskydd i de fall där ytan utsätts för mycket sabotage. Port- och balkongdörrar har slipats, lackats och vid behov även målats om. Trasigt kakel vid entréportar har bytts ut.

✓

ds J al AH  
Ra ct  
ll J  
ms

### **Cykelrum**

Alla cykelägare ombads att ta bort den märkning som sattes på cyklarna hösten 2018. Cyklar med märkning kvar kommer att tas bort under våren 2020 då även en uppfräschning av ett antal av cykelrummen kommer att utföras. Bland annat kommer olika hyllplan och särskilda platser för barncyklar och barnvagnar att märkas ut. Uppfräschningen är en del av det systematiska brandskyddsarbetet med syfte att få bort barnvagnar, barncyklar och leksaker från trapphusen.

### **Reparationer**

#### **Vattenskador**

På grund av bristande underhåll inträffade större vattenläckor i lägenheter under hösten 2018. Styrelsen fick spendera mycket tid och pengar med att lokalisera dessa läckor. I ett av fallen fick den enskilde medlemmen bekosta utgifterna för att återställa föreningens ansvar i lägenheten, dvs i trossbotten. Det är mycket viktigt att man som medlem förstår vilket ansvar man har gällande underhåll och att det kan komma att kosta mycket stora summor i det fall man negligerar detta.

### **Grönområden**

#### **Skadedjursbekämpning**

Styrelsen har under 2019 tagit ett bredare grepp kring de råttproblem som föreningen har. Efter dialog med Anticimex har styrelsen låtit installera spolbrunnar med råttgiljotiner vid 8 olika platser runt om i föreningen. Arbetet fortsätter under 2020.

#### **Upprensning / uppfräschning av grönområden**

Under året har en större insats utförts i föreningens grönområden. Efter år av begränsat underhåll har styrelsen låtit våra entreprenörer klippa ner buskar och rensa bort sly i området. Även detta arbete kommer att fortsätta under 2020, detta med ytterligare beskärning av träd och buskar. Vi beklagar att viss beskärning inte utfördes korrekt och vi kommer att åtgärda dessa misstag under 2020. Under året har även en arbetsgrupp för grönområdena bildats. Detta för att med ett långsiktigt perspektiv förbättra, försköna och skapa en mer attraktiv utemiljö för föreningens medlemmar.

#### **Utredning sophantering**

Styrelsen har under 2019 börjat undersöka möjligheterna för en bättre avfallslösning än de gröna sopkärl som finns utplacerade utanför varje port. Styrelsen har tagit hjälp av konsulter från SWECO med att ta fram en lösning som är anpassad efter föreningens behov, förutsättning och kommande avfallsregler. Arbetet runt avfallshanteringen fortsätter en bra bit in på 2020.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like "AH", "CH", "RG", and "HS".



## Tjänster och Service

### **Kanslitjänst**

Styrelsen har valt att återinföra kanslitjänsten för att ta hand om den ökade mängd frågor som kommit in till styrelsen de senaste åren. Johnny Öhrn från Fastighetshjälpen, föreningens tidigare fastighetsskötare hyrdes initialt in som kanslist under en provotid gällande tre förmiddagar i veckan. Efter avslutad provotid beslutades att Örn/Fastighetshjälpen skall anlitas som kanslist året ut.

### **Uppgradering av bredband**

Föreningen har förnyat avtalet med Stockholms Stadsnät. Det nya avtalet inkluderar ett snabbare bredband med upp till 1000/1000 mbit/s.

## Ekonomi och administration

### **Tomträttsavgäld**

Föreningen har fått nya höjda avgifter från exploateringskontoret vid Stockholms Stad. De nya avgifterna gäller fram till och med 2023 då skillnaden relativt 2018 ökat med 99%, eller cirka 1 200 000 kronor. Ökningen är störst under 2019 med 38% och därefter med cirka 10% per år.

### **Nytt avtal ekonomisk förvaltning**

Det gällande avtalet med Fastighetsägarna för ekonomisk förvaltning gick ut under 2019. Styrelsen valde i god tid att säga upp avtalet till omförhandling av villkoren. Efter förda diskussioner har styrelsen tecknat ett nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning på Fastighetsägarna. Tidsperioden för det nya avtalet löper under tre år.

### **Översyn lokaluthyrning**

Styrelsen har under 2019 gjort en översyn och standardiserat processen för hyresavtalen gällande föreningens lokaler. Syftet är att sätta upp hyresnivåer och skapa samma hyresnivå för likvärdiga lokaler. Under året har nya kontrakt tecknats och processen med att skapa enhetlighet fortsätter under 2020.

### **Andrahandsuthyrning**

Under året har 30 ansökningar om andrahandsuthyrning behandlats. 27 har godkänts och 3 har avslagits. I enlighet med de nya stadgarna har styrelsen beslutat att under året införa en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är satt till 10% av aktuellt prisbasbelopp och debiteras alla nya avtal gällande andrahandsuthyrning från och med den 1 augusti 2019.

## Övrigt

### **80-årsjubileum**

Föreningen startades för 80 år sen vilket firades med ett mycket välbesökt och uppskattat 80-årskalas. Medlemmarna bjöds på en tidsresa i form av en fotoutställning om hur det såg ut i området 1939, en tidsenlig fika från Söderbergs bageri, en mycket uppskattad rundvandring med guide och en uppfriskande avslutning på restaurang Landet.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like AH, CH, RG, and others.

### Städdagar

Föreningen hade två städdagar, en på våren och en på hösten. Som traditionen nu bjuder med en uppskattad fika från AB Café och från Söderbergs bageri. Glädjande nog ser vi ett ökande antal deltagare på dessa dagar.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 461 st. Under året har 64 st. tillkommit samt 73 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 452 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Fastighetskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomiska förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning:	Nordena AB
Grönområden:	Groot Utemiljöer AB, Nordena AB
Snöskottning:	Nordena AB
Kabel-TV:	Com Hem AB
Bredband:	Stockholms Stadsnät
Passersystem:	BBGruppen Bysmedel Lås AB
Klottersanering:	Aremo AB
OVK:	Franska Bukten AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB
Jourtjänst:	Securitas Sverige AB
Teknisk utredning sopkärl	Sweco AB
Dränering:	Frank Skytteberg AB
Renovering SEB:	Donald 13 Bygg AB

ds  
RG  
A4  
CH  
MS

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i Tkr 2015-12-31
Nettoomsättning	14 494	14 410	13 872	13 413	14 378
Resultat efter finansiella poster	-1 331	1 084	1 180	2 089	629
Räntekostnad	-161	-153	-127	-59	-106
Soliditet %	24,9	28,3	25,9	38,6	35%
Balansomslutning	31 939	32 834	31 669	18 202	14 438

### Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	768 486	6 169 952	1 084 438	9 283 541
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			499 735	-499 735		
Balanseras i ny räkning				1 084 438	-1 084 438	
Årets resultat					-1 330 890	-1 330 890
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>343 800</b>	<b>916 865</b>	<b>1 268 221</b>	<b>6 754 655</b>	<b>-1 330 890</b>	<b>7 952 651</b>

Total bundet EK	Total fritt EK	Total EK
2 528 886	5 423 765	7 952 651

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "H1", "GN", "CH", "RG", "JRE", "HS", and "als".



## Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 754 655
Årets resultat	-1 330 890
	<hr/>
	5 423 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 046 859
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 046 658
Balanserat resultat	5 423 966
	<hr/>
	5 423 765

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Handwritten initials and signatures in blue ink, including "RG", "cl", "AH", "W", "CH", "JL", and "HS".

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	14 493 973	14 410 490
Övriga rörelseintäkter		470 973	791 421
		<u>14 964 946</u>	<u>15 201 911</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-14 251 997	-12 085 230
Övriga externa kostnader	4	-437 551	-331 904
Personalkostnader och arvoden	5	-379 171	-315 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 066 001	-1 235 622
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 169 774</u>	<u>1 233 816</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		974	4 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 090	-154 215
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 330 890</u>	<u>1 084 438</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 330 890</u>	<u>1 084 438</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 330 890</u>	<u>1 084 438</u>

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "ds", "RG", "AH", "GN", "CH", "R", "NS", and "JK".

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	5 068 276	6 090 785
Pågående ombyggnationer	7	18 175 645	15 872 412
Inventarier installationer	8	218 519	262 011
		<u>23 462 440</u>	<u>22 225 208</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>23 462 440</u>	<u>22 225 208</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		109 590	159 939
Övriga fordringar		7 531 072	9 039 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		799 195	1 377 483
		<u>8 439 857</u>	<u>10 576 606</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	36 843	32 567
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 476 700</u>	<u>10 609 173</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>31 939 140</u>	<u>32 834 381</u>

ds  
D  
RG  
A+1  
CW  
CH  
L  
HS



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		1 268 221	768 486
		<u>2 528 886</u>	<u>2 029 151</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 754 655	6 169 952
Årets resultat		-1 330 890	1 084 438
		<u>5 423 765</u>	<u>7 254 390</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 952 651</u>	<u>9 283 541</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 260 100	20 490 100
		<u>20 260 100</u>	<u>20 490 100</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 508 432	1 126 692
Skatteskulder		92 748	46 527
Övriga skulder	11	5 223	26 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 119 986	1 860 798
		<u>3 726 389</u>	<u>3 060 740</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 939 140</u>	<u>32 834 381</u>

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "RG", "CH", "RS", and "A+1".

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år

AH  
CH  
NS  
EG  
di

- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten initials)*  
ds  
RG  
AH  
CH  
MS  
yl



## Not 2

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	12 276 937	12 260 700
Hyror	2 071 990	1 994 168
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	87 651	93 822
Övriga hyresintäkter	57 395	61 800
<b>Summa</b>	<b>14 493 973</b>	<b>14 410 490</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	609 539	825 753
Städning	652 686	185 038
Tillsyn, besiktning, kontroller	236 414	26 225
Trädgårdsskötsel	430 786	8 523
Snöröjning	198 517	20 569
Reparationer	1 135 018	1 799 511
El	373 961	334 850
Uppvärmning	4 128 198	4 144 738
Vatten	538 190	549 880
Sophämtning	399 305	375 402
Försäkringspremie	226 721	223 053
Självrisk	103 439	-
Avgäld	27 802	50 300
Tomträttsavgäld	1 692 350	1 226 640
Fastighetsavgift bostäder	481 950	467 950
Fastighetsskatt lokaler	200 860	152 810
Övriga fastighetskostnader	174 763	202 414
Kabel-tv/Bredband/IT	533 187	486 648
Förvaltningsarvode ekonomi	249 863	240 445
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	37 513	-
Panter och överlåtelse	108 121	93 822
Förvaltningsarvode teknik	317 041	210 583
Teknisk förvaltning utöver avtal	226 778	-
Juridiska åtgärder	103 000	160 134
Övriga externa tjänster	19 136	25 191
	<b>13 205 138</b>	<b>11 810 479</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	63 188
Gemensamma utrymmen	-	46 385
VA/Sanitet	264 760	43 266
Byggnad	-	6 000
Tak	86 250	-
Fönster	-	35 078
Port/entré	587 024	-
Gård	108 825	80 834
	<b>1 046 859</b>	<b>274 751</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>14 251 997</b>	<b>12 085 230</b>

AH  
AW  
CH  
2G  
do  
JH  
NS

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	19 174	13 711
Konsultarvode	312 282	76 007
Besiktnings- och utredningskostnader	-	32 044
Revisionarvode	90 000	90 000
Bankkostnader	16 095	12 105
Övriga externa kostnader	-	108 037
<b>Summa</b>	<b>437 551</b>	<b>331 904</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

##### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

##### *Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden:	286 128	239 948
Löner:	-	-
Sociala kostnader	93 043	75 392
	<b>379 171</b>	<b>315 340</b>

#### Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	31 574 866	31 574 866
	<u>36 960 466</u>	<u>36 960 466</u>
-Vid årets början	-30 869 681	-29 767 179
-Årets avskrivning enligt plan	-1 022 509	-1 102 502
	<u>-31 892 190</u>	<u>-30 869 681</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 068 276</b>	<b>6 090 785</b>

##### **Taxeringsvärde**

Byggnader	167 080 000	139 801 000
Mark	181 806 000	116 361 000
	<u>348 886 000</u>	<u>256 162 000</u>

Marken är upplåten med tomträtt.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'PG', 'AH', 'CH', and 'P/B'.

### Not 7 Pågående ombyggnationer (stambyte, lokalombyggnad och dränering)

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	15 872 412	14 767 984
Årets anskaffning	2 303 233	1 104 428
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 175 645</b>	<b>15 872 412</b>

### Not 8 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 542 579	2 542 579
	2 542 579	2 542 579
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 280 568	-2 147 448
-Årets avskrivning	-43 492	-133 120
	-2 324 060	-2 280 568
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>218 519</b>	<b>262 011</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	-
SEB	36 843	32 567
	<b>36 843</b>	<b>32 567</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	<b>7 526 355</b>	<b>9 062 118</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2019-12-31	Ammortering /Upplåning	2018-12-31
SEB	3- månaderslån	0,68%	1 946 100		1 946 100
SEB	3- månaderslån	0,68%	501 000	-230 000	731 000
SEB	3- månaderslån	0,68%	2 313 000	-	2 313 000
SEB	3- månaderslån	0,68%	1 500 000	-	1 500 000
SEB	3- månaderslån	0,31%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	3- månaderslån	0,31%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	3- månaderslån	0,31%	10 000 000	-	10 000 000
			<b>20 260 100</b>	<b>-230 000</b>	<b>20 490 100</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avdragna skatter löner arvoden	5 223	9 141
Övriga skulder	-	17 582
	<b>5 223</b>	<b>26 723</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AH", "AV", "CH", "JH", "MS", and "25".



## Övriga noter

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer noggrant utvecklingen av utbrottet av det nya Coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen diskuterar löpande även de av regeringen framtagna rekommendationer gällande hyresvärdar. Detta då föreningen har ett antal lokaler med hyresrätt vars framtida verksamheter kan komma att påverkas negativt beroende på utvecklingen av Covid-19 pandemin över tid. Med det perspektiv styrelsen besitter per idag är uppfattningen att dess påverkan är högst marginell. Dock, om den fortsätter under hela verksamhetsåret 2020 och fortsätter att på ett negativt vis påverka ytterligare verksamhetsområden ökar osäkerheten i styrelsens bedömning högst väsentligt. I ett sådant scenario kan även de av styrelsen redan planerade renoveringar komma att behöva flyttas fram.

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 205 900	22 205 900
	22 205 900	22 205 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 205 900</b>	<b>22 205 900</b>


#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

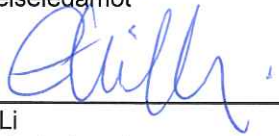
Handwritten signatures and initials: AH, AW, CH, PG, JH, US.

## Underskrifter


Stockholm 25 / 5 2020




Egon Rosén  
Styrelseledamot



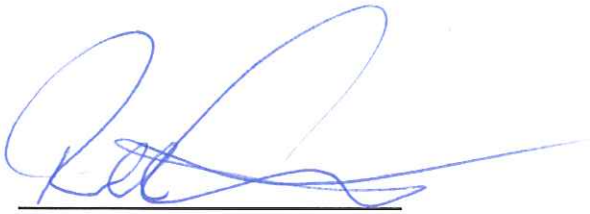
Elin Li  
Styrelseledamot




Lena Häggqvist  
Styrelseledamot



Christopher Hunt  
Styrelseledamot



Roland Granström  
Styrelseledamot



Hanna Schubert  
Styrelseledamot



Anton Hasselgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 - 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor  
Dante Felixson



Föreningsvald revisor  
Åsa Björkström

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus, org.nr 702002-3219

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *De icke-kvalificerade revisornas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Den auktoriserade revisornas ansvar

Vi har att utföra revision enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### *De icke-kvalificerade revisornas ansvar*

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen gör en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisornas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### *Revisornas 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 vi 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 den auktoriserade revisorns 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 2020-05-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



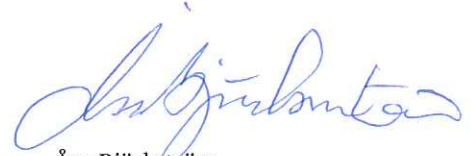
Marcus Petersson

Auktoriserad revisor



Dante Felixson

Föreningsvald revisor



Åsa Björkström

Föreningsvald revisor