
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Tellus nr 1
Org nr: 719000-1169



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tellus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-03.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna har minskat mest på grund av lägre kostnader för reparation och underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och löpande amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 141 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 6 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	1
>5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	18

Total tomtarea	2 208 m ²
Total bostadsarea	1 211 m ²
Årets taxeringsvärde	8 121 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 78 tkr och planerat underhåll för 96 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 057 tkr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 106 tkr (87 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 82 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2007
Fasadputsning	2007
Balkongrenovering	2007
Takförbättring	2010
Byte värmväxlare	2010
Målning trapphus	2011
Bostäder	2014
Installationer	2014

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	18 750
Ventilation	77 066

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Musslinder	Ordförande	2021
Per Pröjtz	Sekreterare	2021
Rebecca Tiderman	Vice ordförande	2020
Oskar Franzén	Ledamot	2020
Monika Dalhäll	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Camilla Barckman	Suppleant	2020
Monica Pröjtz	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Registrerat revisionsbolag	2020

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Musslinder	2020

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlemmar utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

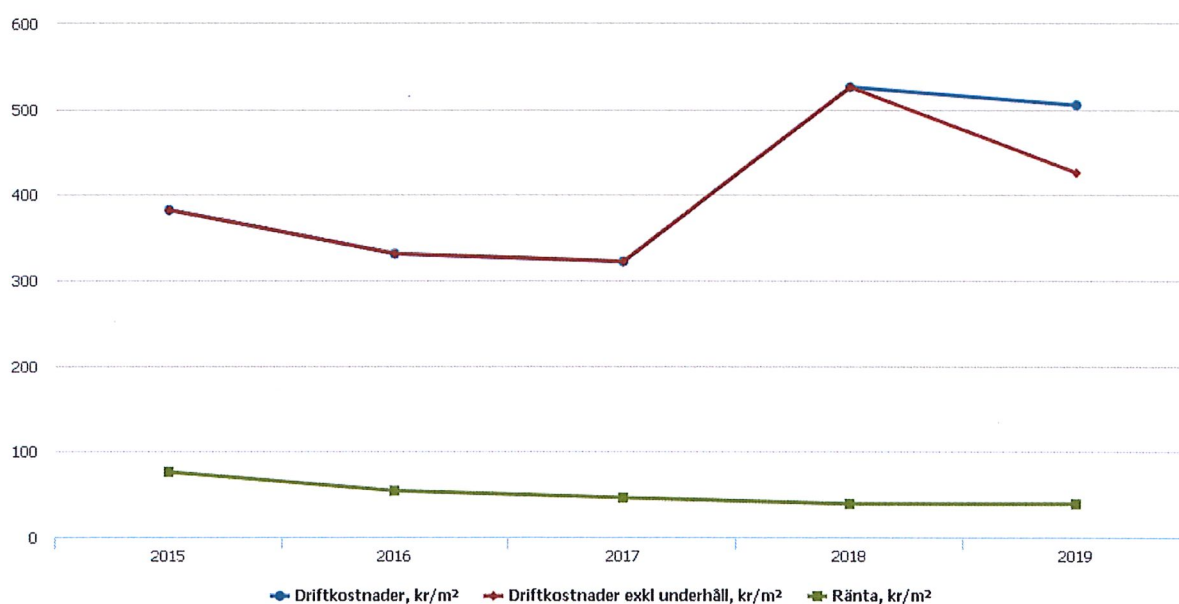
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	924	910	895	877	867
Resultat efter finansiella poster	12	67	166	82	-5
Årets resultat	12	67	166	82	-5
Resultat exklusive avskrivningar	141	196	295	222	135
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	42	57	170	97	27
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	82	115	103	103	89
Balansomslutning	3 854	3 785	3 785	3 740	3 637
Soliditet %	9	9	7	3	1
Likviditet %	220	245	208	134	90
Avgifts- och hyresbortfall %	1	0	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	705	691	691	691
Driftkostnader, kr/m ²	505	526	322	331	382
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	426	526	322	331	382
Ränta, kr/m ²	39	39	46	54	76
Underhållsfond, kr/m ²	681	679	564	461	358
Lån, kr/m ²	2 576	2 633	2 691	2 748	2 806



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 999	821 986	-675 758	67 213
Disposition enl. årsstämmobeslut			67 213	-67 213
Reservering underhållsfond		99 000	-99 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-95 816	95 816	
Årets resultat				11 749
Vid årets slut	125 999	825 170	-611 729	11 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-608 545
Årets resultat	11 749
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 816
Summa	-599 979

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 599 979

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	924 354	909 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 718	162 720
Summa rörelseintäkter		929 072	1 072 622
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-611 445	-636 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 720	-151 517
Personalkostnader	Not 6	-13 799	-41 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 970	-128 970
Summa rörelsekostnader		-870 933	-958 338
Rörelseresultat		58 139	114 284
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 746	-47 287
Summa finansiella poster		-46 389	-47 072
Resultat efter finansiella poster		11 749	67 213
Årets resultat		11 749	67 213

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 721 843	2 823 830
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	134 915	161 898
Summa materiella anläggningstillgångar		2 856 758	2 985 728
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 857 258	2 986 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 016	1 138
Övriga fordringar	Not 11	67 688	70 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 101	42 386
Summa kortfristiga fordringar		125 805	113 921
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	871 153	685 122
Summa kassa och bank		871 153	685 122
Summa omsättningstillgångar		996 958	799 043
Summa tillgångar		3 854 216	3 785 270

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 999	125 999	
Fond för yttre underhåll	825 170	821 986	
Summa bundet eget kapital	951 169	947 985	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-611 729	-675 758	
Årets resultat	11 749	67 213	
Summa fritt eget kapital	-599 979	-608 545	
Summa eget kapital	351 189	339 440	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 049 710	3 119 418
Summa långfristiga skulder		3 049 710	3 119 418
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	69 708	69 708
Leverantörsskulder		140 512	41 270
Övriga skulder	Not 15	45 066	25 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 030	190 153
Summa kortfristiga skulder		453 316	326 412
Summa eget kapital och skulder		3 854 216	3 785 270

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (fullt avskrivet)	Linjär	50
Takförbättringar	Linjär	20
Dörr, fönster, balkong, fasad	Linjär	50
Stambyte, badrum	Linjär	50
Installation fiber	Linjär	10
IMD	Linjär	10
Ledbelysning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	866 910	849 939
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, p-platser	22 032	21 799
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 672	-440
Elavgifter	37 084	38 604
Summa nettoomsättning	924 354	909 902

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 023	3 186
Fakturerade kostnader	900	900
Övriga rörelseintäkter	795	0
Försäkringsersättningar	0	158 634
Summa övriga rörelseintäkter	4 718	162 720

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-95 816	0
Reparationer	-77 791	-235 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 363	-21 654
Försäkringspremier	-15 872	-13 226
Kabel- och digital-TV	-30 366	-29 309
Återbäring från Riksbyggen	1 600	750
Obligatoriska besiktningar	-22 667	0
Snö- och halkbekämpning	-15 303	-16 670
Statuskontroll	-1 019	0
Drift och förbrukning, övrigt	-4 388	0
Förbrukningsinventarier	-5 924	0
Vatten	-95 580	-79 593
Fastighetsel	-89 968	-90 699
Uppvärmning	-117 488	-137 152
Sophantering och återvinning	-9 810	-9 604
Förvaltningsarvode drift	-6 690	-3 810
Summa driftkostnader	-611 445	-636 482

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 301	-76 464
Arvode, yrkesrevisorer	-10 200	-10 192
Övriga förvaltningskostnader	-9 295	-14 950
Kreditupplysningar	-1 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 299	-910
Kontorsmateriel	-2 655	-1 681
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 870
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-43 901
Summa övriga externa kostnader	-116 720	-151 517

Övriga externa kostnader 2018: IMD och statuskontroll

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	0	-20 000
Sammanträdesarvoden	-10 500	-11 500
Sociala kostnader	-3 299	-9 869
Summa personalkostnader	-13 799	-41 369

Personalkostnaderna är lägre i år p.g.a. att för höga kostnader bokades fg år.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-101 987	-101 987
Avskrivning Installationer	-26 983	-26 983
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-128 970	-128 970

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	776 568	776 568
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	3 961 653	3 961 653
Summa	4 791 955	4 791 955
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 791 955	4 791 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-776 568	-776 568
Tillkommande utgifter	-1 191 557	-1 089 571
Summa	-1 968 125	-1 866 139
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 987	-101 987
Summa	-101 987	-101 987
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 070 112	-1 968 126
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 721 843	2 823 830
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	2 668 109	2 770 096
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 121 000	7 218 000
Totalt taxeringsvärde	8 121 000	7 218 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 121 000</i>	<i>1 818 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	269 830	269 830
Summa	269 830	269 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	269 830	269 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-107 932	-80 949
Summa	-107 932	-80 949
Årets avskrivningar		
Installationer	-26 983	-26 983
Summa	-26 983	-26 983
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-134 915	-107 932
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-134 915	-107 932
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 915	161 898
Varav		
Installationer	134 915	161 898

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	500	500
Summa andra långfristiga fordringar	500	500

1 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	28 668	31 377
Skattekonto	39 020	39 020
Summa övriga fordringar	67 688	70 397

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 111	15 872
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 307	19 116
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 683	7 398
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 101	42 386

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	97	3 660
Transaktionskonto	871 055	681 462
Summa kassa och bank	871 153	685 122

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 119 418	3 189 126
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-69 708	-69 708
Långfristig skuld vid årets slut	3 049 710	3 119 418

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-06-30	1 471 966,00	0,00	51 052,00	1 420 914,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2023-12-30	442 508,00	0,00	4 800,00	437 708,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-10-30	1 274 652,00	0,00	13 856,00	1 260 796,00
Summa			3 189 126,00	0,00	69 708,00	3 119 418,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 69 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 278 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 770 878 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	22 666	24 681
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Oidentifierad inbetalning från Nyköpings kommun	22 400	0
Summa övriga skulder	45 066	25 281

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 668	10 369
Upplupna räntekostnader	5 438	4 730
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	61 831
Upplupna elkostnader	9 969	10 587
Upplupna värmekostnader	4 252	17 986
Upplupna revisionsarvoden	10 250	10 300
Upplupna styrelsearvoden	43 500	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 923	3 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 686	38 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 030	190 153

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 875 000	3 875 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Nyköping 200422

Ort och datum

Helene Musslinder

Helene Musslinder

Per Pröjtz

Per Pröjtz

Rebecca Tiderman

Rebecca Tiderman

Oskar Franzén

Oskar Franzén

Monika Dalhäll

Monika Dalhäll, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Tellus nr 1
Org.nr 719000-1169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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. Risker 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.

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 föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 vår 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.

Norrköping den 30 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Riksbyggen BRF Tellus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Tellus nr 1 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

