

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



# ÅRSREDOVISNING

## för Brf TELLUS



*Verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31*

# Kallelse till årsstämma genom poströstning

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

**Tid för stämma: 2022-04-05 kl. 19:00**

**Plats:** Ingen fysisk plats

## DAGORDNING

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



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Tellus i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med organisationsnummer 712400-2184.

#### Föreningens fastigheter

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

Föreningen har sitt säte i Haninge Kommun.

#### I föreningens fastigheter finns:

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

#### Lägenhetsfördelningen är följande:

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

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. 02

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret****Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna höjts med 3 %.

**Genomfört och planerat underhåll**

Under våren genomfördes det en omfattande renovering av föreningens gym. Det planerade bytet av fläktar på tak kunde inte slutföras pga covid-19. Fortsatt arbete kommer att ske under 2022.

**Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fastighet	Slutföra arbetet med byte av fläktar på tak
2022	Fastighet	Målning av låghustak och byte av takpapp på höghus
2022	Fastighet	Stamspolning och filmning av stammar
2022	Mark	Byte av lekplats utanför Lejonets Gata 374
2022	Fastighet	Påbörja projektarbete inför kommande byte av hissar
2022	Fastighet	Översyn av föreningens fasader
2022	Fastighet	Påbörja analys för ev kommande projektarbete med att fortsätta värmeåtervinningsprojekt fas 2. (Lejonets Gata 371-374, 379-386)
2022	Mark/Fastighet	Fortsatt analysarbete av installation av elbilsladdning
2022	Fastighet	Byte av port till grovsoprum
2024	Fastighet	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fastighet	OVK genomförd på de adresser som var berörda av värmeåtervinningsprojektet. Tvillingarnas Gata 318-321, 305-308 samt Lejonets Gata 379-382
2016	Fastighet	Alla portar byttes ut och förbereddes för elektroniskt låssystem
2016	Fastighet	Byte till LED-belysning entre
2016	Fastighet	Luftvärmeåtervinning projektdel 1 klart
2017	Fastighet	Nya cykelhus byggdes
2017	Fastighet	Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades
2017	Fastighet	Utbyte av gammal värmekulvert
2018	Fastighet	4 nya lägenheter färdigställdes
2018	Fastighet	Elektroniskt låssystem samt porttelefon installerades i portarna
2018	Fastighet	Stamspolning slutfördes i lägenheterna
2018	Fastighet	OVK på de adresser som inte berördes av värmeåtervinningsprojektet
2018	Mark	Ommålning av linjemarkering på uteparkering
2020	Mark	Byte av dagvattenledning på gavel mellan Tvillingarnas Gata 308 och 318
2020	Fastighet	Renovering av Tvättstuga 308 efter brand samt installering av nytt bokningssystem.
2020	Fastighet	Ommålning av linjemarkering i garage samt byte till led-belysning

2020	Fastighet	Byte till led-belysning i samtliga tvättstugor
2020	Fastighet	Byte av matta på baksida i höghuset
2020	Fastighet	Byte av golv i föreningslokalen
2021	Fastighet	Renovering av föreningens gym

**Övriga väsentliga händelser**

Under hösten drabbades vi av skadegörelse i gymmet och var därför tvungna att stänga.

Vi drabbades också av översvämning vid störtregn och blixtnedslag som påverkade föreningen så till vida att vi behövde riva ut de nya entremattorna i flera portar. Återställning pågår.

Styrelsen har installerat mätare i föreningens undercentraler. Detta möjliggör att vi kan se medlemmarnas totala elförbrukning och den gemensamma förbrukningen separat.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-25. Vid stämman poströstade 70 medlemmar då vi inte hade någon fysisk stämma pga Covid-19.

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden 2021-01-01-2021-03-25 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2021-03-26- 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petra Söderlund	Ledamot
Tarja Guimaraes	Ledamot
Elisabeth Dellacasa	Ledamot
Kicki Åberg	Ledamot
Mirela Mircea	Ledamot
Niklas Marklund	Ledamot Avgick (2021-12-01)
Aidin Saradzadeh	Ledamot
Terhi Kavén	Ledamot
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Petra Söderlund, Tarja Guimaraes, Elisabeth Dellacasa, Mirela Mircea och Terhi Kavén. Aidin Saradzadeh har avgått 2022-01-11.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

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

**Revisorer**

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

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

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

**Valberedning**

Valberedningen består av Elisabeth Eriksson sammankallande, Michaela Höglblom Fuchs och Emilie Törnqvist.

**Underhållsplan**

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-08.

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

**Hållbarhet****Ekonomi**

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

**Miljö**

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

**Social**

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

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 732 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 65 överlåtelse skett.

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

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	256	309	275	260	216
Skuldsättning, kr/kvm	976	1 000	1 221	1 441	1 466
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%	2%	2%
Energikostnad, kr/kvm	300	272	267	261	254
Driftskostnad, kr/kvm*	690	610	605	599	608
Årsavgifter, kr/kvm	920	893	860	839	814
Totala intäkter, kr/kvm*	957	933	898	879	851

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**Övriga nyckeltal**

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	36 930	36 005	34 659	33 953	32 841
Resultat efter finansiella poster i tkr	5 737	6 677	5 838	7 076	5 327
Soliditet %	58%	55%	47%	39%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förklaring av nyckeltal****Sparande till framtida underhåll**

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

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

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

**Belåning, kr/kvm**

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

**Räntekänslighet**

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

**Energikostnader**

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

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler. I Brf Tellus ingår hushållselen i årsavgiften som ger föreningen ett högt nyckeltal på Energikostnad kr/kvm.

**Årsavgift**

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

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras.

Föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	36 929 665
Rörelsekostnader	- 30 770 497
Finansiella poster	- 422 151
Extraordinära poster	+/- 0
<b>Årets resultat</b>	<b>5 737 017</b>
Planerat underhåll	+ 1 720 542
Avskrivningar	+ 2 441 628
<b>Årets sparande</b>	<b>9 899 187</b>

**Årets sparande per kvm total yta 256**

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 436 700	5 566 600	17 310 484	24 212 986	6 677 270
Reservering till fond 2021			2 157 000	-2 157 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 720 541	1 720 541	
Balanserad i ny räkning				6 677 270	-6 677 270
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					5 737 017
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 436 700</b>	<b>5 566 600</b>	<b>17 746 943</b>	<b>30 453 797</b>	<b>5 737 017</b>

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	30 890 256
Årets resultat	5 737 017
Reservering till underhållsfond	-2 157 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 720 541
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>36 190 815</b>
<b>Stämman har att ta ställning till:</b>	
Balanseras i ny räkning	36 190 815

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02 TG

## Slutord

Under 2021 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB Utemiljö för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och därmed uppmuntra till vistelse utomhus.

Gymmet har varit stängt under stora delar av 2021. Först på grund av covid-19 som medförde att vi fortsatt hade begränsat antal besökare. Sedan genomfördes en total renovering och inköp av nya maskiner. Efter några månader drabbades vi av omfattande vattenskada i den nyrenoverade lokalen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande och miljö-tänkande. I detta arbete startade en arbetsgrupp upp för att titta på möjligheter om laddningsstolpar för el-bil. Arbetsgruppen kommer att fortsätta arbetet tillsammans med extern part.

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

Styrelsen har fortsatt att lägga mycket energi på att få vår källsortering att fungera då vår sortering inte är tillfredställande. Diskussion pågår med leverantören som hanterar våra hushålls-sopor som kastas i sopnedkast. Anläggningen är gammal och behöver underhållas. I och med detta pågår samarbete med olika fastighetsägare i Brandbergen för att se på olika alternativ till hantering i framtiden.

Den traditionella jullunchen kunde vi genomföra 2021. Vi har under året haft öppet för Tellus Cafe under hösten men fick tyvärr stänga verksamheten i början av december. Vi planerar att öppna verksamheten i början av mars 2022.

Vi har påbörjat planeringen av föreningens 50-års firande som kommer att äga rum under 2022.

Styrelsen ser med stor framförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2022. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivseln i vår förening.

Brandbergen 2022-03-09



Petra Söderlund



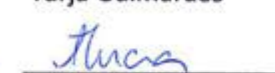
Elisabeth Dellacasa



Conny Bokvist




Tarja Guimaraes



Mirela Mircea

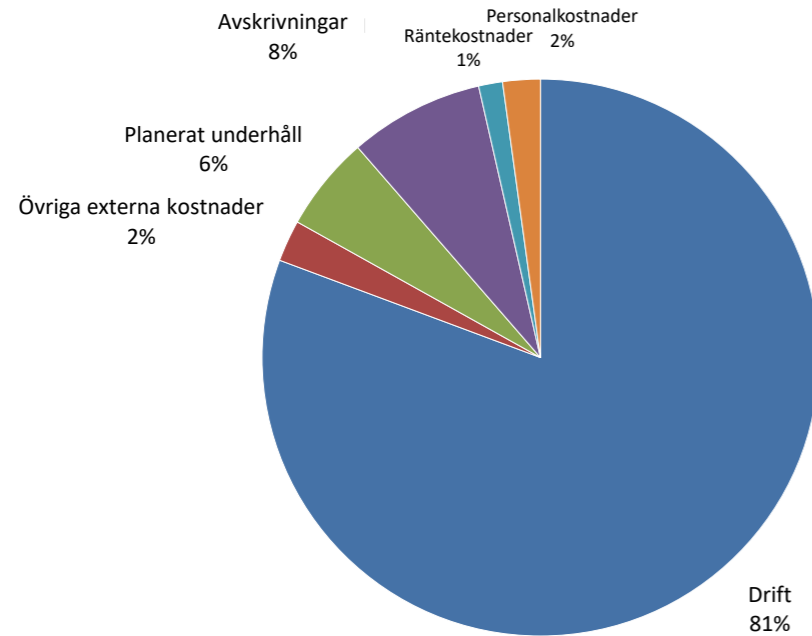


Kicki Åberg

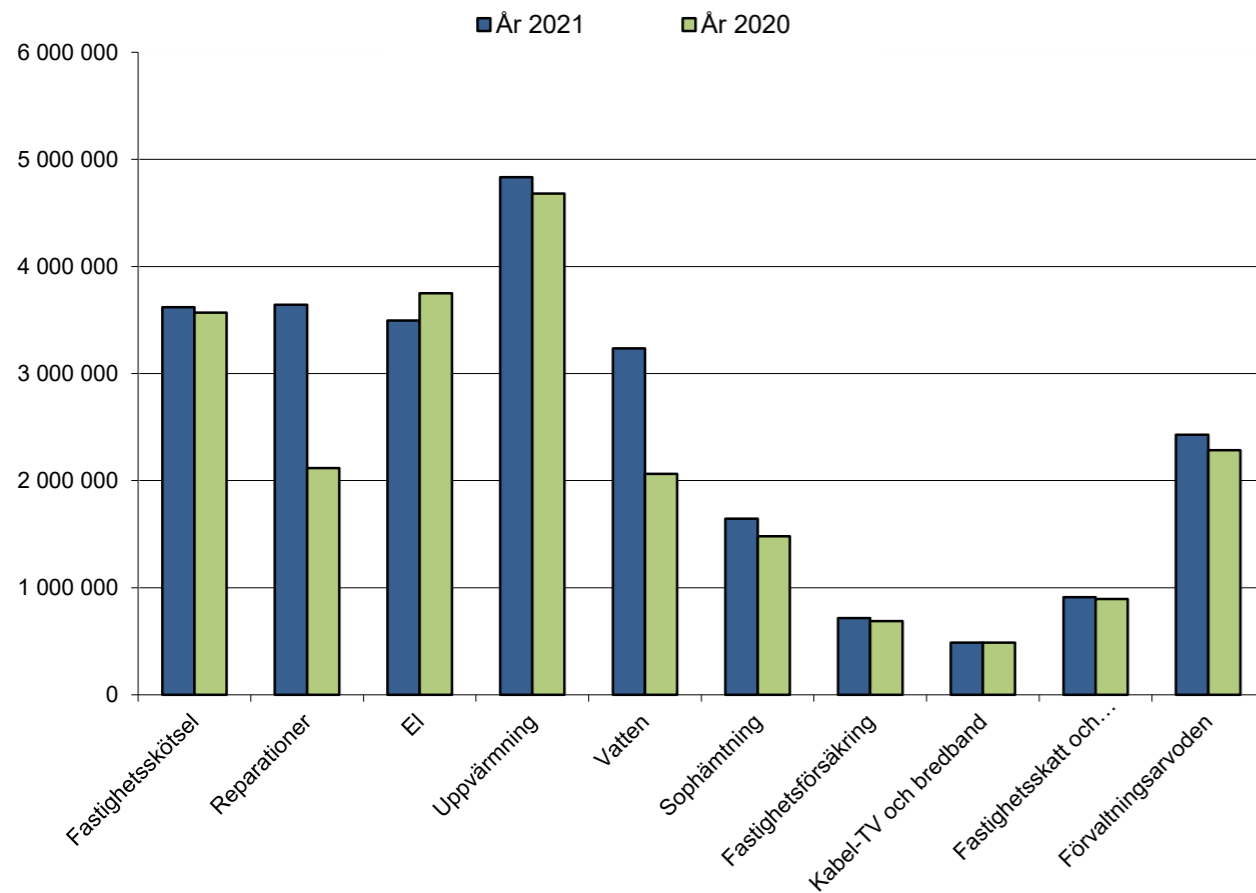


Terhi Kaven

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## Resultaträkning

2021-01-01-2021-12-31 2020-01-01-2020-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	36 929 665	36 005 461
-----------------	-------	------------	------------

### Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-25 174 770	-22 153 286
Övriga externa kostnader	Not 3	-753 189	-671 138
Planerat underhåll		-1 720 542	-2 845 207
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-680 368	-708 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 441 628	-2 395 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-30 770 497</b>	<b>-28 773 998</b>

### Rörelseresultat

		6 159 168	7 231 463
--	--	-----------	-----------

### Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 201	8 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-432 352	-562 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 151</b>	<b>-554 192</b>

### Årets resultat

		<b>5 737 017</b>	<b>6 677 270</b>
--	--	------------------	------------------

## Balansräkning

2021-12-31 2020-01-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	86 674 716	88 419 844
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	696 500
		<u>86 674 716</u>	<u>89 116 344</u>

## Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar **86 675 216** **89 116 844**

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		173 228	165 457
Avräkningskonto HSB Stockholm		18 880 937	12 875 540
Placeringskonto HSB Stockholm		474	474
övriga fordringar	Not 10	1 500	5 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 034 217	1 545 830
		<u>21 090 357</u>	<u>14 592 697</u>

Kassa och bank Not 12 101 570 102 770

Summa omsättningstillgångar **21 191 926** **14 695 467**

**Summa tillgångar 107 867 142 103 812 310**

Tg

## Balansräkning

2021-12-31 2020-01-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

## Bundet eget kapital

Insatser		3 436 700	3 436 700
Upplåtelseavgifter		5 566 600	5 566 600
Yttre underhållsfond		17 746 943	17 310 484
		<u>26 750 243</u>	<u>26 313 784</u>

## Fritt eget kapital

Balanserat resultat		30 453 797	24 212 986
Årets resultat		5 737 017	6 677 270
		<u>36 190 815</u>	<u>30 890 256</u>

Summa eget kapital **62 941 058** **57 204 041**

## Skulder

## Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 550 000	31 823 999
		<u>15 550 000</u>	<u>31 823 999</u>

## Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 073 999	6 750 000
Leverantörsskulder		1 734 333	1 382 379
Skatteskulder		66 270	48 570
Fond för inre underhåll		486 232	503 701
Övriga skulder	Not 15	15 494	4 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	4 999 756	6 095 593
		<u>29 376 084</u>	<u>14 784 271</u>

Summa skulder **44 926 084** **46 608 270**

**Summa eget kapital och skulder 107 867 142 103 812 310**

Tg

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 737 017	6 677 270
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 441 628	2 395 788
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 178 645	9 073 059
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-492 262	231 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-732 185	-2 382
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 954 198	9 301 734
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-0	-696 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-696 500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-950 000	-8 518 320
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-7 323 320
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 004 198</b>	<b>1 281 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 978 784</b>	<b>11 696 870</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 982 981</b>	<b>12 978 784</b>

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

## Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga boksluts-kommentarer

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:I(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.



## Noter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	35 067 155	34 047 279
Hyror	1 548 128	1 568 839
Övriga intäkter	358 192	408 997
Bruttoomsättning	36 973 475	36 025 115
Avgifts- och hyresbortfall	-39 085	-19 326
Hyresförluster	-4 725	-328
	<b>36 929 665</b>	<b>36 005 461</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 620 124	3 568 695
Reparationer	3 643 408	2 116 950
El	3 496 637	3 750 316
Uppvärmning	4 834 661	4 682 305
Vatten	3 235 814	2 064 710
Sophämtning	1 643 699	1 479 979
Fastighetsförsäkring	715 091	687 587
Kabel-1V och bredband	488 410	488 390
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	911 624	894 078
Förvaltningsarvoden	2 429 790	2 285 149
Övriga driftkostnader	155 511	135 127
	<b>25 174 770</b>	<b>22 153 286</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	254 482	228 162
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 296	110 743
Administrationskostnader	257 251	143 196
Extern revision	31 000	31 000
Konsultkostnader	0	25 000
Medlemsavgifter	173 160	133 038
	<b>753 189</b>	<b>671 138</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	340 560	334 800
Revisionsarvode	19 000	19 000
Övriga arvoden	21 775	14 800
Löner och övriga ersättningar	199 301	222 826
Sociala avgifter	99 732	119 846
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-2 693
	<b>680 368</b>	<b>708 579</b>

## Noter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 770	5 745
Övriga ränteintäkter	3 430	2 318
	<b>10 201</b>	<b>8 063</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	429 847	557 440
Övriga räntekostnader	2 505	4 815
	<b>432 352</b>	<b>562 255</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	140 419 928	140 419 928
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Årets investeringar	696 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 246 127</b>	<b>145 549 627</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-57 129 783	-54 733 995
Årets avskrivningar	-2 441 628	-2 395 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 571 411</b>	<b>-57 129 783</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>86 674 716</b>	<b>88 419 844</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	316 000 000	316 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	962 000	962 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>425 510 000</b>	<b>425 510 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	696 500	0
Årets investeringar	-696 500	696 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>696 500</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 500	5 396
	<b>1 500</b>	<b>5 396</b>

## Noter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 034 217	1 545 830
	<u>2 034 217</u>	<u>1 545 830</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	67 265	68 465
Övriga bankkonton	34 305	34 305
	<u>101 570</u>	<u>102 770</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränte- ändringar	Belopp	Nästa års amorteringar
Länsförsäkringar	90296748546	2,78%	2022-06-30	6 073 999	150 000
Nordea	39758258982	0,25%	2022-03-30	5 800 000	600 000
Nordea	39788888828	0,93%	2022-02-16	10 000 000	0
Nordea	39788981534	0,85%	2023-05-17	9 850 000	100 000
Stadshypotek AB	318374	0,68%	2024-10-30	5 900 000	100 000
				<b>37 623 999</b>	<b>950 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 550 000**

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

### Ställda säkerheter

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

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	22 073 999	6 750 000
	<u>22 073 999</u>	<u>6 750 000</u>

### Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	15 494	0
Källskatt	0	4 027
	<u>15 494</u>	<u>4 027</u>

## Noter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	49 173	49 966
Förutbetalda hyror och avgifter	3 115 537	3 029 567
Övriga upplupna kostnader	1 835 046	3 016 060
	<u>4 999 756</u>	<u>6 095 593</u>

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

### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *02*

Stockholm den 24 februari 2022

*Conny Bokvist*  
Conny Bokvist

*Elisabeth Dellacasa*  
Elisabeth Dellacasa

*Kicki Åberg*  
Kicki Åberg

*Mirela Mircea*  
Mirela Mircea

*Petra Söderlund*  
Petra Söderlund

*Tarja Guimarães*  
Tarja Guimarães

*Terhi Kaven*  
Terhi Kaven

Vår revisionsberättelse har *2022-03-03* lämnats beträffande denna årsredovisning

*Erika Cuper*

Av föreningen vald revisor

*Lena Zozulyak*

Lena Zozulyak  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen..

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisionsssed 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.

### 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

#### Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- 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 Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm 2022-03-03

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor





