

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS

Org nr 702002-3219
20150101 - 20151231

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 1939-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus består av 349 bostadsrättslägenheter fördelade på 22 byggnader, totalt 59 portar. Vidare finns i föreningen 19 hyresrättslokaler, 15 bostadsrättslokaler, 1 bostadshyresrätt samt 63 garage.

Husen ligger på Valborgsmässovägen, Trettondagsvägen, LM Ericssons väg (ojämn sida), Cedergrensvägen (ojämn sida) samt Pingstvägen (första delen, ojämn sida).

Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Handwritten signature: Per M. ZT

Styrelsen har under 2015 utgjorts av:

Johanna Roos	Ordförande (avgick 2016-01-13)
Robin Törnros	Vice ordförande
Elin Andersson	Ledamot
Lars Åhman	Ledamot
Anni Carpelan	Ledamot
Arne Ottelin	Suppleant
Jennie Evaldsson	Suppleant (avgick 2016-01-13)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elin Andersson, Robin Törnros och Arne Ottelin.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer och suppleanter:

Föreningens revisorer	Ian Carpelan Margareta Stark
Revisors- suppleanter	Sandra Johansson Etienne Paillat
Auktoriserad revisor	Thomas Gustavsson, Crowe Horwath Osborne AB
Valberedning	Sandra Johansson Niklas Molin

Föreningens entreprenörer

Under året har bl.a. följande entreprenörer anlitats för den löpande driften och underhållet av föreningens egendom:

Fastighetsskötsel:	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Trapphusstädning:	Drott & Co
Underhållsplanering och projektledning:	Rotpartner
Besiktningar:	Besiktningman.se AB

en
Al 16 Al RTx

Administration: Ekonomitanten (avtalet uppsagt 2015-12-31)
Juridisk rådgivning Prima Fastighetsjuridik

Större underhålls- och investeringsåtgärder under året

Gästlägenhet

Föreningen har under året färdigställt en gästlägenhet som ligger på gatuplan mellan Valborgsmäsovägen 22/24. Lägenheten har inredning och möbler i tidstypisk stil med kvalitet som ska hålla långsiktigt. Samtliga medlemmar kan hyra lägenheten och sedan den blev klar har den varit mycket populär och uppskattad.

Lokal 1313

Planeringen för ombyggnation av lokal nr 1313 ovanför tvättstugan på Trettondagsvägen har fortsatt under året med bl.a. upphandlade av arkitekt, framtagande av planlösningar och underlag för bygglovsansökan.

Ett av kriterierna vid upphandling av arkitekt har varit att denne ska ha erfarenhet av liknande projekt och hus från samma tidsepok som föreningen. Enligt nuvarande ritningsunderlag som arkitekten har tagit fram finns möjlighet att tillskapa tre bostäder. Förslaget har diskuterats flitigt inom arbetsgruppen och styrelsen och omarbetats ett antal gånger med målet att på bästa sätt tillvarata utrymmets potential i de framtida lägenheterna.

Tak

Den årliga takbesiktningen utfördes i november. Fem tak erhöll en högre prioritering för omläggning då det soliga och varma vädret hade gått rätt hårt åt dessa. Styrelsen påbörjade därefter upphandling för att lägga om de fem taken under 2016.

Passersystem

Styrelsen har under året erhållit sex offerter för installation av passersystem/kodlås och beslutat att införa ett system med passerbricka och porttelefon. Installation av det nya passersystemet påbörjades under juni 2016.

Slitsar/schakt i fasaderna

Etapp två avseende översyn av stammar och avluftning i ett antal slitsar utfördes under sommaren. Överlag såg det bra ut i schakten, endast smärre åtgärder har behövt vidtas. Det är dock viktigt att föreningen har koll på detta eftersom stammarna är 40 år gamla.

Handwritten signatures and initials:
BO HB, AL, ETR

Byte av avloppsrör i mark och källargolv

En förstudie inför byte av avloppsrör i mark och källargolv i föreningens samtliga hus genomfördes under året. Etapp ett startar hösten 2016 och avser alla hus utmed Cedergrensvägen samt ett hus på Trettondagsvägen.

Vattenskador

I tre av föreningens bostadsrättslokaler har vattenskador uppstått under året. I ett av fallen berörde det värmesystemet.

OVK

Vid senaste OVK-besiktningen fick flertalet av föreningens lokaler anmärkning då arbetsmiljölagen skärpts beträffande kravet på ventilation i lokaler.

Föreningen har genomfört inventering av ventilationen i samtliga hyreslokaler och har där så behövts upprättat handlingar för installation av ny och/eller kompletterande ventilation under 2016.

Övriga händelser under året

Vår- och höststädning

Föreningens medlemmar välkomnades den 4 maj respektive den 12 oktober till städning av vår gemensamma mark, för trädgårdsskötsel m.m.

Översyn av lokalhyresavtal

Styrelsen ser kontinuerligt över hyresavtalen för hyreslokalerna och har under 2015 omförhandlat ett antal avtal avseende hyresjustering i enlighet med för området gällande hyresnivåer.

Övriga planerade underhållsåtgärder och investeringar i föreningen

Takrenovering

Som beskrivits tidigare kommer fem tak i föreningen att genomgå underhållsåtgärder i form av utbyte av takpapp under 2016. I enlighet med underhållsplanen kommer fler tak att behöva åtgärdas inom de närmaste åren.

Rättsanering

Föreningen har dessvärre fått problem med råttor i såväl gemensamma utrymmen som enskilda lokaler. Under senare delen av 2015 har Anticimex anlåtats för att komma med förslag på lösning och under början av 2016 installerade en s.k. "Smart trap" på prov. Detta visade sig vara ett effektivt sätt att bli av med råttorna och styrelsen kommer därför arbeta vidare med att installera detta på fler ställen.

Inköp av nya utemöbler

Under höstens städdag 2015 valde föreningen att göra sig av med de gamla utemöblerna och planera för inköp av nya, enhetliga möbler som kan stå ute året om. Styrelsen har dessvärre inte mäktat med detta arbete under första delen av 2016 men hoppas på att kunna göra detta under sommar/höst.

Medlemsinformation

Under året har 56 bostadsrätter och en bostadsrättslokal överlåtit. Överlåtelserna av lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rok	2 rok	3 rok
20 st	35 st	1 st

Information till medlemmarna

Under 2015 har medlemsinformationen bestått av tre utskick i form av ett nyhetsbrev och ett informationsmöte. Information har i särskilda fall även satts upp på anslagstavlor i trapphusen samt på föreningens hemsida www.tellusborgshus.se.

Medlemsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2015-07-01 med 3 procent.

Misstanke om ekonomiska oegentligheter i föreningens bankmedel och bokföring

Efter genomgång under hösten/vintern 2015 av tidigare och innevarande års bokföring har man i styrelsen upptäckt egendomligheter i kontoutdrag och bokföring. Detta ledde till att delar av styrelsen tillsatte en intern utredning med syfte att försöka säkerställa om fel har begåtts eller inte. Utredningen innebar att man gick igenom samtliga betalningar och verifikat för åren 2011-2015. Efter ett antal veckor kunde styrelsen till slut konstatera att det finns allvarliga brister och felaktigheter och att ett belopp om ca 800 000 kr hade förskingrats. I samband med att utredningen pågick gjordes också en polisanmälan om förskingring och bokföringsbrott.

Styrelsen anlidade även ett juridiskt ombud som har företrätt föreningen och som till slut medfört att den misstänkta erkänt förskingringen och undertecknat ett skuldebrev. Personen som erkänt är densamme som föreningen under flertalet år har anlitat som kanslist och vars uppgift bl.a. har varit att sköta föreningens löpande redovisning och bokföring. Denna kanslist sade själv upp avtalet med föreningen den 31 december 2015.

AC H
AL RT
ea

Enligt skuldebrevet ska den totala skulden om 804 366 kr plus advokatkostnader vara återbetalad senast den 15 augusti 2016. Föreningen kommer således med hög sannolikhet att återfå pengarna och därmed inte ha lidit någon ekonomisk skada.

Ny ekonomisk förvaltare

Som ett led i styrelsens arbete att få ordning på föreningens rutiner kring bokföring och löpnade redovisning gjordes en upphandling av ekonomisk förvaltning under början av 2016. Sedan den 1 juni anlitar nu föreningen Fastighetsägarna Service för den ekonomiska förvaltningen vilket känns mycket tryggt och framtidssäkert.

I. FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat

Resultatet för år 2015 visar på ett överskott på 628 966 kr (222 437).

Intäkter

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 1 juli 2015.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har uppgått till 7 367 236 kr (6 831 060).

Reparation och underhåll

Föreningens underhållskostnader uppgick under året till 1 619 876 kr (1 943 733).

Investeringar i fastigheten

Årets investering i fastigheterna uppgår till 1 054 923 kr och avser främst lokalanpassningar. Normalt aktiveras renoveringskostnaden som en investering i fastigheterna med avskrivning under ett antal år.

Tomträtter

Kostnaden för tomträttsavgäld under år 2015 uppgick till 1 252 280 kr (1 252 275).

Räntekostnader

Räntekostnaden för år 2015 var 106 835 kr (212 535).

Flerårsjämförelse (TKR)	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Föreningens intäkter	14 378	13 736	13 274	12 985	12 966
Resultat efter finansiella poster	629	222	-411	-436	-1 519
Räntekostnad	-106	-213	-235	-251	-221
Soliditet (%)	35%	31%	29%	29%	34%
Balansomslutning	14 438	13 982	13 976	15 395	14 599

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserat resultat	3 041 047
Årets resultat	<u>628 966</u>
	3 670 013
	=====

Disponeras så att i ny räkning överföres	3 670 013
	=====

Ingen avsättning till fond för inre eller yttre underhåll föreslås.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESULTATRÄKNING	NOT	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	14 378 814	13 736 805
Rörelsens kostnader			
DRIFTSKOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-1 619 876	-1 943 733
Driftskostnader	3	-7 367 236	-6 831 060
Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	4	-1 861 030	-1 851 925
Administrations, förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 325 519	-1 097 719
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	<u>-1 473 398</u>	<u>-1 579 248</u>
		-13 647 059	-13 303 685
RÖRELSERESULTAT		731 755	433 120
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 046	1 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-106 835</u>	<u>-212 535</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>628 966</u>	<u>222 437</u>
ÅRETS RESULTAT		628 966	222 437

AO ^h _h RT ^{ea} x

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	Not 7	443 731	629 812
Byggnader	Not 8	8 991 211	9 347 980
Pågående ombyggnationer	Not 9	<u>124 375</u>	<u>-</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		9 559 317	9 977 792

Summa anläggningstillgångar		9 559 317	9 977 792
--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar		971 656	33 284
Skattefordringar		84 404	93 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>608 389</u>	<u>808 718</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 664 449	935 506

Kassa och bank		3 214 195	3 068 339
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		4 878 644	4 003 845
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

14 437 961

13 981 637

AD 15 AL RT N

SKULDER OCH EGET KAPITAL

		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		343 800	343 800
Upplåtelseavgift		<u>916 865</u>	<u>916 865</u>
Summa bundet eget kapital		1 260 665	1 260 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 041 047	2 818 610
Årets resultat		<u>628 966</u>	<u>222 437</u>
Summa Fritt eget kapital		3 670 013	3 041 047
Summa Eget kapital		4 930 678	4 301 712
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 950 100	7 150 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	230 000	259 940
Leverantörsskulder		670 760	659 097
Övriga skulder		23 928	13 207
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	Not 12	<u>1 632 495</u>	<u>1 597 521</u>
Summa kortfristiga skulder		2 557 183	2 529 765
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		14 437 961	13 981 637
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		13 689 300	13 689 300

10 15
Al RT 11

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten från hyror och månadsavgifter intäktsförs i den period som hyran/avgiften avser.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av bokslut och tillämpningar av redovisningsprinciper, baseras ofta på styrelsens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses rimliga vid den tidpunkten då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för väsentliga justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Beträffande avskrivningsplaner hänvisas till respektive not.

M.O. 15.02.2013

Anläggningstillgången Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenter har väsentligt olika nyttjandeperioder. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fastighetsskatt/avgift

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokal beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Balansomslutning - Summan av tillgångar respektive eget kapital, avsättningar och skulder i balansräkningen.

Not 1. Föreningens intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Avgifter bostadsrättslägenheter	11 154 320	10 865 508
Avgifter affärsrätter	742 107	724 776
Hyror lokaler	1 245 356	1 230 619
Hyror garage	366 800	363 553
Övriga intäkter	<u>870 231</u>	<u>552 349</u>
	14 378 814	13 736 805
 Not 2 Reparationer och underhåll	 2015-12-31	 2014-12-31
Konsultkostnader - underhåll	-491 695	-290 825
Underhåll - hyreslokal	-54 270	-337 617
Takarbeten	0	0
Reparation värmekulvert	0	0
OVK	-153 145	-37 650
Markarbeten underhåll	0	-173 750
Slitsar - underhåll	-381 875	-90 875
Fönster - underhåll	-19 093	-170 181
Fasadarbeten	-72 635	-353 483
Renovering hobbylokal	-21 566	-232 097
Renovering hyreslokal	0	-182 138
Vattenskador	-425 597	-1 325
Övrigt	<u>0</u>	<u>-73 792</u>
	-1 619 876	-1 943 733
 Not 3 Driftskostnader	 2015-12-31	 2014-12-31
Fjärrvärme	-3 538 683	-3 476 350
Vattenavgifter	-462 925	-417 863
Elavgifter	-292 502	-220 290
Sophämtning	-337 693	-310 795
Trappstädning	-187 503	-140 749
Fastighets- och parkskötsel	-1 805 378	-1 413 157
Försäkringspremier	- 193 248	- 189 843
Kabel TV	- 332 899	- 132 464
Bredband	<u>- 216 405</u>	<u>- 529 549</u>
	-7 367 236	-6 381 060

Handwritten notes:
A, 0 15
Al RT x ea

**Not 4 Tomträttsavgäld och
fastighetsskatt**

2015-12-31	2014-12-31
Tomträttsavgäld	-1 252 280
Kommunal fastighetsavg + lokaler	<u>-608 750</u>
-1 861 030	-1 851 925

**Not 5 Administrations-, förvaltnings-
och externa kostnader**

2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	-215 950
Arbetsgivaravgifter	- 69 823
Kanslist och redovisning	-743 739
Revisionsarvoden	- 78 625
Advokatkostnader	- 42 000
Föreningsavgifter & support	- 23 810
Kontorsmaterial	- 55 400
Övrigt	<u>- 96 172</u>
-1 325 519	-1 097 719

**Not 6 Avskrivningar på materiella
anläggningstillgångar**

2015-12-31	2014-12-31
Inventarier	-186 081
Byggnader	<u>-1 287 317</u>
-1 473 398	-1 579 248

*A.C. 15
de RT 22*

Not 7 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 293 666	2 661 831
Årets inköp	0	46 510
Årets utrangering	<u>0</u>	<u>-414 675</u>
Utgående ack. Anskaffningsvärde	2 293 666	2 293 666
Ingående avskrivningar	-1 663 854	-1 794 682
Årets avskrivningar	-186 081	-210 054
Årets utrangering	<u>0</u>	<u>340 882</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 849 935	-1 663 854
Planenligt restvärde	443 731	629 812
<u>Bokförda planenliga restvärden</u>		
Inventarier tvättstugor	198 943	288 859
Inventarier kontor	27 906	37 208
Övriga inventarier	<u>216 882</u>	<u>303 745</u>
Planenligt restvärde	443 731	629 812

Avskrivning görs enligt plan för respektive objekt utifrån en bedömd ekonomisk livslängd på mellan 5-10 år.

AO 15 AL RT^{ea}

Not 8 Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Ingående		
ack. anskaffningsvärde	35 576 167	43 747 846
Årets investeringar	930 548	251 494
Årets utrangeringar	<u>0</u>	<u>-8 423 173</u>
Utgående		
ack anskaffningsvärde	36 506 715	35 576 167
Ingående ack. avskrivningar	-26 228 187	-33 282 167
Årets utrangeringar	0	8 423 173
Årets avskrivningar	<u>-1 287 317</u>	<u>-1 369 193</u>
Utgående ack. avskrivning	-27 515 504	-26 228 187
Utgående planenligt restvärde	8 991 211	9 347 980
TAXERINGSVÄRDE:		
Byggnader	138 712 000	138 712 000
Mark	<u>97 156 000</u>	<u>97 156 000</u>
	235 868 000	235 868 000

A. 15
RT^{lea}

<u>Bokförda planenliga restvärden</u>	<u>Avskriv- ning %</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Stomme	1	1 104 000	1 152 000
Stammar	2	2 490 677	2 809 291
Dränering	5	333 842	393 812
Fasad	5	749 039	800 463
Fönster	10	259 773	447 184
Trapphus	10	1 411 062	1 698 524
Tvättstuga 01	6,7	43 844	31 990
Tvättstuga 13	6,7	5 826	25 362
Garage	3,3	1 358 334	1 451 011
Lokalanpassningar	10-20	538 252	405 189
Övrigt	10	114 544	133 154
Gästlägenhet	10	582 018	0
Totalt planenligt restvärde		8 991 211	9 347 980

Not 9 Pågående ombyggnationer	2015-12-31	2014-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	124 375	0
	=====	=

Avser kostnader för arkitekt, bygglovsarbete i samband med förädling av lokal till bostadsrätter

Handwritten signature: A.C. HB AL RT x ea

Not 10 Inteckningslån

Låneinstitut

	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>
SEB Bolån	1 946 100	Stibor 0,96%
	1 421 000	Stibor 0,80%
	2 313 000	Stibor 0,96%
	<u>1 500 000</u>	Stibor 0,96%
	7 180 100	
*Varav kortfristig del till kreditinstitut	- <u>230 000</u>	
	6 950 100	

Not 11 Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	343 800	916 865	2 818 610	222 437
Disp. av fg års resultat			222 437	- 222 437
Årets resultat				628 966
Utgående balans	343 800	916 865	3 041 047	628 966

Not 12 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

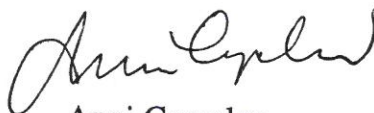
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna arvoden	53 900	53 900
Sociala avgifter	37 749	35 490
Förutbetalda hyror & avgifter	815 238	846 206
Upplupen värmekostnad	529 154	569 162
Upplupen fastighetskostnad	95 689	0
Övriga upplupna kostnader	<u>100 765</u>	<u>92 763</u>
	1 632 495	1 597 521

Handwritten signature: A.C. HB AL RT x ea

Hägersten 2016-06-27



Arne Ottelin



Anni Carpelan



Robin Törnros



Lars Åhman

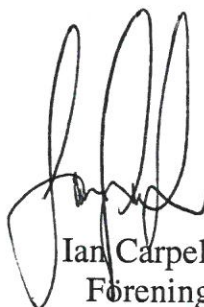


Elin Andersson

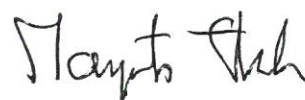
Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 juni 2016. Den avviket från standardutskriften,



Crowe Horwath Osborne AB
Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor



Ian Carpelan



Margareta Stark

Föreningens revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS
org.nr 702002-3219

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Särskild upplysning

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen under räkenskapsåret uppdagat en förskingring av tidigare kanslist. Förskingringarna har ägt rum under åren 2011 till 2015. I lagen om ekonomiska föreningar finns regler om styrelsens ansvar för intern kontroll och den löpande förvaltningen.

Vi har i vår granskning noterat svaghet i den interna kontrollen främst avseende dualitet vid betalningar av fakturor. Denna typ av brist är ej ovanlig i mindre företag/organisationer. Styrelsen har därvid möjligen agerat försumligt eller oaktsamt. Det är dock inte säkert att ett bättre internkontrollsystem hade förhindrat förskingringen, möjligen hade denna upptäckts i ett tidigare skede.

Kanslisten har skrivit under en revers på det förskingrade beloppet. Reversen ska regleras i augusti 2016. Vid vår uppföljning av värdet på reversen i samband med revisionen delar vi styrelsens bedömning kring värdet på reversen. Skadan för föreningen förväntas därmed kunna begränsas.

För att påverka styrelsens ansvar krävs att en ekonomisk skada uppkommit och att styrelsen agerat försumligt eller oaktsamt. Frågan om ansvarsfrihet rör kalenderåret 2015. Styrelsen har under 2015 vidtagit åtgärder för att begränsa skadan med anledning av den upptäckta förskingringen och skadan bedöms i dagsläget bli begränsad. Vi har därför tillstyrkt att styrelsen 2015 beviljas ansvarsfrihet.

På grund av problemen med förskingringen och byte av ekonomifunktion har bokföringen främst på det nya räkenskapsåret efterlämnat och årsredovisning har inte kunnat avges i tid. Styrelsen har dock upphandlat extern ekonomifunktion och arbetet med att komma i kapp med bokföringen pågår.

Stockholm den 27 juni 2016


Crowe Horwath Osborne AB
Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor


Jan Carpelan
Föreningens revisorer


Margareta Stark
Föreningens revisorer

