

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus
702002-3219

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14



ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

1. 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.

Föreningen är belägen Stockholms kommun och omfattar adresserna Valborgsmässövägen, Trettondagsvägen, LM Ericssons väg (ojämn sida), Cedergrensvägen (ojämn sida) samt Pingstvägen (första delen, jämn sida). Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalen som avser åtta fastigheter löper med en avtalstid om 10 år och ska omförhandlas tidigast år 2020.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
349	lägenheter, bostadsrätt
1	lägenheter, hyresrätt
15	lokaler, bostadsrätt
19	lokaler, hyresrätt

Inom föreningen finns även 63 garage samt 4 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 30 juni 2016. På stämman deltog 75 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Anni Carpelan	Ordförande
Roland Granström	vice ordförande
Cecilia Malmgren	Sekreterare
Lars Åhman	Ledamot
Sandra Johansson	Ledamot (avgått 2016-11-30)

Jonas Bouleau	Suppleant
Jonas Levin	Suppleant

4

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017 är Anni Carpelan, Lars Åhman, Jonas Levin och Jonas Bouleau.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB, vald vid föreningsstämman 2016. Förenings interna revisorer har varit Margareta Stark och Ian Carpelan samt Anna Zanders som revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Birgitta Ersson Kjellin (sammankallande), Åsa Björkström och Jennifer Lindstedt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Renovering av föreningslokal
2014	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2015	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2016	Omläggning av tak
2016	Installation av passersystem/kodlås
2016	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen

Avgifterna har varit oförändrade under 2016.

2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av elektroniskt passersystem

Under året har samtliga entréer i föreningens hus utrustats med ett elektroniskt passersystem. Inledningsvis sker inpassering med portkod som kommer att övergå till elektronisk nyckelbricka under 2017.

Ny ekonomisk förvaltare

Fr.o.m. 1 juni 2016 har föreningen avtal med Fastighetsägarna Service avseende ekonomisk förvaltning. Föreningen har nu bra rutiner för hur ekonomin ska skötas och medlemmarna kan nu vända sig till avgiftshandläggaren vid frågor rörande avgifter, hyror och köhantering för parkeringsplatser.

Byte avloppsrör i mark och källargolv

I augusti 2016 startade det omfattande projektet med byte av avloppsrör i mark på Cedergrensvägen. Projektet har inneburit att medlemmar inte haft tillgång till sina förråd samt att vatten under perioder har varit avstängt. I samband med projektet har nödvändigt underhåll av källarna utförts innefattande målning av fönster i källarförråd, cykelrum och garage samt byte av gamla elinstallationer. Styrelsen vill tacka medlemmarna för visat tålamod och samarbetsvilja under de månader som projektet har pågått.

Återbetalning av skuld från tidigare kanslist

I slutet av 2015 upptäckte dåvarande styrelse egendomligheter i kontoutdrag och bokföring. Efter en intern utredning som pågick en bit in på 2016 kunde styrelsen till slut konstatera att det fanns 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.

Med hjälp av föreningens juridiska ombud fick man tillslut den misstänkte att erkänna brott och underteckna 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. Denne kanslist sade själv upp avtalet med föreningen den 31 december 2015.

Enligt skuldebrevet skulle den totala skulden om 804 366 kr plus advokatkostnader vara återbetalad senast den 15 augusti 2016 vilket också skedde.

3. Övriga händelser under räkenskapsåret

Information till medlemmarna

Under 2016 har medlemsinformationen främst bestått av fysiska nyhetsbrev som delats ut fyra gånger. En viktig informationskanal är även föreningens hemsida www.tellusborgshus.se. Sedan i april 2016 har föreningen dessutom en sluten Facebook-grupp där medlemmar kan kommunicera med varandra i frågor som rör boendet. I april 2017 hade gruppen 170 medlemmar.

Vår- och höstdag

Föreningens medlemmar välkomnades den 8 maj respektive den 23 oktober för att tillsammans göra fint i området och få en möjlighet att umgås med varandra.

Överlåtelser

Under året har 37 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler överlåtits.

4. Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningens entreprenörer

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

Fastighetsskötsel:	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Trapphusstädning:	KEAB Gruppen AB
Underhållsplanering, projektledning:	Rotpartner AB, Arian Nova AB
Besiktningar:	Besiktningsman.se AB
Juridisk rådgivning:	Advokatfirman Björn Rosengren
Passersystem:	BB Gruppen Bysmeden Lås AB
Utbyte av horisontella avloppsrör	EGH Bygg & Förvaltning AB

5. Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	13 413	14 378	13 736	13 274
Resultat efter fin. poster (tkr)	2 093	629	222	-411
Soliditet (%)	38,5	35,0	31,0	29,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	-	3 041 048	628 966	4 936 079
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				628 966	-628 966	
Årets resultat					2 088 585	2 088 585
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	-	3 670 014	2 088 585	7 019 264

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 670 014
Årets resultat	<u>2 088 585</u>
	5 758 599

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Överföring till Fond enligt stadgarna	-
Balanserat resultat	<u>5 758 599</u>
	5 758 599

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	13 413 221	13 508 583
Övriga rörelseintäkter		53 267	870 231
		13 466 488	14 378 814
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-9 508 327	-10 969 352
Övriga externa kostnader	4	-353 383	-174 797
Personalkostnader och arvoden	5	-178 897	-1 029 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 284 995	-1 473 398
Rörelseresultat		2 140 885	731 755
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 937	4 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 237	-106 835
Resultat efter finansiella poster		2 088 585	628 966
Resultat före skatt		2 088 585	628 966
Årets resultat		2 088 585	628 966

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	8 310 565	8 991 210
Inventarier installationer	7	323 071	443 732
Pågående ombyggnationer		6 893 451	124 375
		15 527 087	9 559 317
Summa anläggningstillgångar		15 527 087	9 559 317
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Återköpt bostadsrätt		1 150 000	-
		1 150 000	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		745	129 916
Aktuell skattefordran		20 890	84 404
Övriga fordringar		964 338	841 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		532 238	608 389
		1 518 211	1 664 449
Kassa och bank	8	6 948	3 214 195
Summa omsättningstillgångar		2 675 159	4 878 644
SUMMA TILLGÅNGAR		18 202 246	14 437 961

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
		1 260 665	1 260 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 670 014	3 041 048
Årets resultat		2 088 585	628 966
		5 758 599	3 670 014
Summa eget kapital		7 019 264	4 930 679
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 007 600	7 180 100
		7 007 600	7 180 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 246 373	681 481
Övriga skulder	10	141 643	32 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 787 366	1 613 604
		4 175 382	2 327 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 202 246	14 437 961

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

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

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%

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

- Stomme % tak 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 20 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönster 10 år
- Lokal 10 år
- Tak 40 år

- Ventilation 5 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

Viktad avskrivningsprocent för byggnader 0,9%

Övriga tillgångar och skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Not 2

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	12 003 287	11 896 427
Hyrer	1 332 987	1 612 156
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	65 141	-
Övriga hyresintäkter	11 806	-
Summa	13 413 221	13 508 583

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	659 818	1 805 378
Städning	130 614	187 503
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 425	-
Trädgårdsskötsel	11 946	-
Snöröjning	9 948	-
Reparationer	252 417	425 597
El	251 307	292 502
Uppvärmning	3 867 722	3 538 683
Vatten	514 560	462 925
Sophämtning	400 272	337 693
Försäkringspremie	196 381	193 248
Avgäld	20 176	-
Tomträttsavgäld	1 246 808	1 252 280
Fastighetsavgift bostäder	443 800	-
Fastighetsskatt lokaler	152 810	-
Fastighetsskatt	54 735	608 750
Övriga fastighetskostnader	127 665	-
Kabel-tv/Bredband/IT	428 426	549 304
Förvaltningsarvode ekonomi	172 007	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	38 664	-
Panter och överlåtelser	73 427	-
Juridiska åtgärder	68 773	42 000
Övriga externa tjänster	26 848	79 210
	9 175 549	9 775 073
Underhåll		
Bostäder	11 874	-
Lokaler	211 831	54 270
Gemensamma utrymmen	5 076	21 566
Ventilation	-	153 145
Fasader	39 114	72 635
Fönster	-	19 093
Gård	11 508	-
Övrigt	53 375	873 570
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 508 327	10 969 352

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Porto / Telefon	49 060	-
Konsultarvode	188 823	96 172
Revisionarvode	115 500	78 625
Summa	353 383	174 797

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden:	148 387	215 950
Löner:	-	743 739
Sociala kostnader	30 510	69 823
	178 897	1 029 512

Not 6 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	31 121 115	31 121 115
	36 506 715	36 506 715
Ombyggnation	453 751	-
-Vid årets början	-27 515 505	-26 228 188
-Årets avskrivning enligt plan	-1 134 396	-1 287 317
	-28 196 150	-27 515 505
Redovisat värde vid årets slut	8 310 565	8 991 210

Taxeringsvärde

Byggnader	139 801 000	138 712 000
Mark	116 361 000	97 156 000
	256 162 000	235 868 000

Marken är upplåten med tomträtt.

Not 7 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 293 665	2 293 666
-Nyanskaffningar	29 938	-
	2 323 603	2 293 666
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 849 933	-1 663 854
-Årets avskrivning	-150 599	-186 080
	-2 000 532	-1 849 934
Redovisat värde vid årets slut	323 071	443 732

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	-	327
Plusgiro	-	869 964
SEB	2 351	1 442 827
SBAB	2 367	451 078
Landshypotek	2 230	449 999
	6 948	3 214 195
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	788 964	-

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2015-12-31</i>
SEB	2017-12-28	0,72%	1 946 100		1 946 100
SEB	2017-12-28	0,71%	1 248 500		1 421 000
SEB	2017-12-28	0,72%	2 313 000		2 313 000
SEB	2017-12-28	0,71%	1 500 000		1 500 000
			7 007 600		7 180 100

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning sociala avgifter	-	18 889
Avdragna skatter löner arvoden	8 140	13 208
Moms	-	-
Skuld till förvaltningen, aviavgift	3 180	-
Övriga skulder	130 323	-
	141 643	32 097

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 164 300	13 689 300
	11 164 300	13 689 300
Summa ställda säkerheter	11 164 300	13 689 300

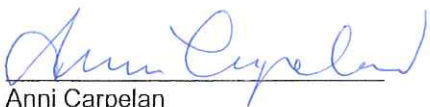
Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.



Underskrifter

Stockholm 21/5 2017



Anni Carpelan
Ordförande



Roland Granström
Vice ordförande



Cecilia Malmgren
Sekreterare



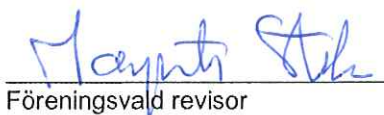
Lars Åhman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5- 2017

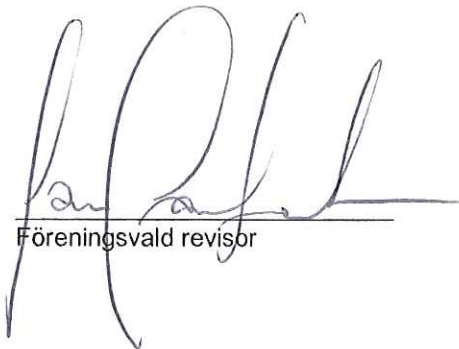
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor



Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus org.nr 702002-3219

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2016

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt De föreningsvalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2016 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den 22 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Margareta Stark Jan Carpelan
Föreningsvalda revisor