

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus
702002-3219

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

AS RG
ON EL
CB

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002–3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 i Stockholms kommun och omfattar adresserna Valborgsmässövägen, Trettondagsvägen, LM Ericssons väg (ojämn sida), Cedergrensvägen (ojämn sida) samt Pingstvägen (första delen, ojämn 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 31 maj 2017. På stämman deltog 63 medlemmar med rösträtt, 2 utan rösträtt och 3 representerades av fullmakter.

Under perioden 2017-01-01—2017-05-31 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Anni Carpelan
Roland Granström
Cecilia Malmgren
Lars Åhman

Och under samma period av följande suppleanter:

Jonas Bouleau	Suppleant
Jonas Levin	Suppleant

AS
ON
CB
RG

Under perioden 2017-06-01—2017-12-31 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Annika Stjernquist
Roland Granström
Cecilia Blomgren (f.d. Malmgren)
Oscar Nevala
Jonny Hjorter (meddelade sin avgång den 8 november 2017)

Och under samma period av följande suppleanter:
Eirini Kakogianni
Leonel Piedra (meddelande sin avgång i augusti 2017)

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2017 haft 14 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB, vald vid föreningsstämman 2016 samt 2017. Internrevisorer under hela året har varit Margareta Stark och Ian Carpelan. Anna Zanders var internrevisorssuppleant under perioden fram till årsstämman 2017.

Fram till årsstämman 2017 bestod valberedningen av Birgitta Ersson Kjellin (sammankallande), Åsa Björkström och Jennifer Lindstedt. Vid årsstämman 2017 valdes Åsa Björkström (sammankallande), Jonas Levin och Sandra Johansson till valberedning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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
2017	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen och Trettondagsvägen 12-14

Avgifterna höjdes med 4 procent från och med april 2017.

2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avloppsrör i mark och källargolv

I augusti 2016 startade det omfattande projektet med byte av avloppsrör i mark på Cedergrensvägen och Trettondagsvägen. I samband med projektet har nödvändigt underhåll av källarna utförts innefattande målning av fönster i källarförråd, cykelrum och garage samt byte av gamla elinstallationer. Arbetet har fortsatt under 2017.

RG

AJ
O/Val
LB

Vattenläcka i hus 11 på Valborgsmässövägen

Den 8 november upptäcktes en vattenläcka i slitsen på hus 11 på Valborgsmässövägen 34 och 36. Den akuta skadan togs omhand inom ett par veckor och arbetet med att fukta av pågår under 2018.

Förslag till nya stadgar

Vid årsstämman 2017 la styrelsen fram förslag till nya stadgar. Förslaget gick inte igenom. Den styrelse som tillträdde har fortsatt arbetet med stadgerevision under resten av året.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har tidigare balansfört en bostadsrättslokal i den egna föreningen gällande lokal 2208. Det är inte förenligt med Bostadsrättslagen, kap 6 §11. Efter revisors påpekande har värdet ombokats från balansräkningen som en nedskrivning, se not 4. Nedskrivningen är resultatpåverkande men påverkar inte föreningens likviditet.

3. Övriga händelser under räkenskapsåret

Information till medlemmarna

Under 2017 har styrelsen aktivt arbetat med att förbättra kommunikationen mellan styrelse och medlemmar inom föreningen. Nyhetsbrev delas ut med högre frekvens än tidigare. Ett internt roterande mejlschema har upprättats för att säkra att någon alltid besvarar mejl. En e-postadress har skapats åt fastighetsskötarna för att förenkla felanmälan. Slutligen har ett informationsbrev till nyinflyttade skapats och en rutin tagits fram för att nya medlemmar ska få brevet så snart som möjligt efter inflyttning. Under hösten 2017 provade styrelsen att ha öppet hus-kvällar en gång i månaden.

Rutiner och policyer

Förutom interna arbetstrutiner har styrelsen tagit fram rutiner och policyer för renovering, borttagande av element samt för andrahandsuthyrning. Syftet är att underlätta för medlemmar som är intresserade av att göra någon av dessa åtgärder. Syftet är också att underlätta beslutsfattande för styrelsen och att sträva efter likabehandling vid denna typ av ärenden.

Vårstäddag

under våren 2017 välkomnades föreningens medlemmar till en städdag för att tillsammans göra fint i området och få en möjlighet att umgås med varandra.

Teknisk förvaltning

Styrelsen har under 2017 påbörjat arbetet med att upphandla en teknisk förvaltare till föreningen. Styrelsen har träffat tre olika aktörer och bett dem att inkomma med offerter. Arbetet pågår under 2018.

Överlåtelse

Under året har 37 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal överlåtits.

Hyseslokaler och garage

Under 2017 har 2 nya hyresavtal skrivits och styrelsen har fattat beslut om överlåtelse av 1 hyresavtal. Därutöver har 14 nya avtal för hyra av garage skrivits.

På årsstämman 2017 beslutades att omvandla lokal 2208 från bostadsrätt till hyreslokal. Lokalen sitter ihop med lokal 2209, vilken också är en hyreslokal. Styrelsen har anlitat en mäklare för att hitta intressenter för att hyra lokalen. Detta arbete har pågått under 2017 och styrelsen är fortsatt i kontakt med intressenter.

AS CB
RG ON
al

4. Förvaltning

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

Föreningens entreprenörer

Under året har bl.a. följande entreprenörer anlåtats 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:	Besiktningman.se AB
Juridisk rådgivning:	Advokatfirman Björn Rosengren
Passersystem:	BB Gruppen Bysmeden Lås AB
Utbyte av horisontella avloppsrör	EGH Bygg & Förvaltning AB
Projektledning	ÅF
Hyseslokalsmäklari	Nextor

5. Ekonomi

Under året 2017 har föreningen gjort ett bra resultat, mycket tack vare lägre kostnader än vad som budgeterades året tidigare.

Större projekt

De stora utgifterna har hamnat på byten av avloppsrör i mark och källargolv och kommer från och med 2018 börjas skrivas av som en investering på 40-års horisont. Detta lägger sig i balansräkningen som en tillgång.

Avgiftsförändringar 2018

För 2018 har det beslutats i enlighet med Fastighetsägarna om oförändrade avgifter för 2018.

Budgetarbetet

Fastighetsägarna är inne på sitt andra år som ekonomisk förvaltare för Brf Tellusborgshus. Årsredovisning och budgeten som fastställts för 2018 har kunnat ske med ett helt verksamhetsår bakom sig vilket har underlättat arbetet.

Under året har föreningen avslutat flertalet avtal som inte längre använts, vilket gjort att kostnaderna har kunnat sänkas.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	13 872	13 413	14 378	13 736
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 180	2 093	629	222
Soliditet (%)	25,9	38,5	35,0	31,0

AS
RG ON/w CB

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	-	3 670 014	2 088 585	7 019 264
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				2 088 585	-2 088 585	
Årets resultat					2 088 585	1 179 839
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	-	5 758 599	2 088 585	8 199 103

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 758 599
Årets resultat	<u>1 179 839</u>
	6 938 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-
Överföring till Fond enligt stadgarna	768 486
Balanserat resultat	<u>6 169 952</u>
	6 938 438

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

RG AS
ON EK
CB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	13 871 922	13 413 221
Övriga rörelseintäkter		3 296	53 267
		<u>13 875 218</u>	<u>13 466 488</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-9 573 805	-9 508 327
Övriga externa kostnader	4	-1 340 703	-353 383
Personalkostnader och arvoden	5	-368 714	-178 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 264 194	-1 284 995
Rörelseresultat		<u>1 327 801</u>	<u>2 140 885</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 364	6 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 326	-59 237
Resultat efter finansiella poster		<u>1 179 839</u>	<u>2 088 585</u>
Resultat före skatt		<u>1 179 839</u>	<u>2 088 585</u>
Årets resultat		<u>1 179 839</u>	<u>2 088 585</u>

Rg AS
ON/w
CB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	7 193 287	8 310 565
Inventarier installationer	7	395 131	323 071
Pågående ombyggnationer		14 767 984	6 893 451
		<u>22 356 402</u>	<u>15 527 087</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 356 402</u>	<u>15 527 087</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Återköpt bostadsrätt		-	1 150 000
		-	1 150 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		172 221	745
Aktuell skattefordran		-	20 890
Övriga fordringar		8 467 434	964 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		640 949	532 238
		<u>9 280 604</u>	<u>1 518 211</u>
Kassa och bank	8	32 097	6 948
Summa omsättningstillgångar		<u>9 312 701</u>	<u>2 675 159</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 669 103</u>	<u>18 202 246</u>

RG AS
ON al
CB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
		<u>1 260 665</u>	<u>1 260 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 758 599	3 670 014
Årets resultat		1 179 839	2 088 585
		<u>6 938 438</u>	<u>5 758 599</u>
Summa eget kapital		<u>8 199 103</u>	<u>7 019 264</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 720 100	7 007 600
		<u>20 720 100</u>	<u>7 007 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		872 224	1 246 373
Skatteskulder		47 022	-
Övriga skulder	10	17 582	141 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 813 072	2 787 366
		<u>2 749 900</u>	<u>4 175 382</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 669 103</u>	<u>18 202 246</u>

AS WL
RG ON (B)

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>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	

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

RG AS al
ON CB

- 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.

RG AS al
ONCB

Not 2

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	12 162 299	12 003 286
Hyror	1 575 950	1 332 987
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	72 265	65 141
Övriga hyresintäkter	61 408	11 807
Summa	13 871 922	13 413 221

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	868 191	659 818
Städning	200 513	130 614
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 369	26 425
Trädgårdsskötsel	8 952	11 946
Snöröjning	9 508	9 948
Reparationer	93 424	252 417
El	355 666	251 307
Uppvärmning	3 933 289	3 867 722
Vatten	500 937	514 560
Sophämtning	350 629	400 272
Försäkringspremie	204 030	196 381
Avgäld	7 670	20 176
Tomträttsavgäld	1 225 850	1 246 808
Fastighetsavgift bostäder	460 250	443 800
Fastighetsskatt lokaler	152 810	152 810
Fastighetsskatt	-	54 735
Övriga fastighetskostnader	43 309	127 665
Kabel-tv/Bredband/IT	482 613	428 426
Förvaltningsarvode ekonomi	186 618	172 007
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	61 411	38 664
Panter och överlåtelser	92 621	73 427
Juridiska åtgärder	88 514	68 773
Övriga externa tjänster	30 104	26 848
	9 368 278	9 175 549
Underhåll		
Bostäder	-	11 874
Lokaler	37 252	211 831
Gemensamma utrymmen	11 472	5 076
Installationer	9 363	-
Värme	10 600	-
Tak	129 225	-
Fasader	-	39 114
Gård	7 615	11 508
Övrigt	-	53 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	9 573 805	9 508 327

RG AB AU
ON CB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Porto / Telefon	61 414	49 060
Konsultarvode	42 289	188 823
Revisionarvode	87 000	115 500
Nedskrivning bostadsrättslokal 2208	1 150 000	-
Summa	1 340 703	353 383

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden:	269 788	148 387
Löner:	-	-
Sociala kostnader	98 926	30 510
	368 714	178 897

Not 6 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	31 574 866	31 574 866
	36 960 466	36 960 466
-Vid årets början	-28 649 901	-27 515 505
-Årets avskrivning enligt plan	-1 117 278	-1 134 396
	-29 767 179	-28 649 901
Redovisat värde vid årets slut	7 193 287	8 310 565
Taxeringsvärde		
Byggnader	139 801 000	139 801 000
Mark	116 361 000	116 361 000
	256 162 000	256 162 000

Marken är upplåten med tomträtt.

AS
RG ON CB

Not 7 Inventarier och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 323 603	2 293 665
-Nyanskaffningar	218 976	29 938
	<u>2 542 579</u>	<u>2 323 603</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 000 532	-1 849 933
-Årets avskrivning	-146 916	-150 599
	<u>-2 147 448</u>	<u>-2 000 532</u>
Redovisat värde vid årets slut	395 131	323 071

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	-	-
SEB	27 481	2 351
SBAB	2 376	2 367
Landshypotek	2 240	2 230
	<u>32 097</u>	<u>6 948</u>

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto) **8 326 181** **788 964**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2017-12-31	Ammortering /Upplåning	2016-12-31
SEB	2018-02-21	0,39%	1 946 100		1 946 100
SEB	2018-12-28	0,39%	961 000	-287 500	1 248 500
SEB	2018-12-28	0,39%	2 313 000		2 313 000
SEB	2018-12-28	0,39%	1 500 000		1 500 000
SEB	2018-01-28	0,65%	2 000 000	2 000 000	
SEB	2018-04-28	0,59%	2 000 000	2 000 000	
SEB	2018-05-28	0,54%	10 000 000	10 000 000	
			<u>20 720 100</u>	<u>13 712 500</u>	<u>7 007 600</u>

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avdragna skatter löner arvoden	-	8 140
Moms	-	-
Skuld till förvaltningen, avavgift	-	3 180
Övriga skulder	17 582	130 323
	<u>17 582</u>	<u>141 643</u>

RG AS
ON AL
CB

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 205 900	11 164 300
	22 205 900	11 164 300
Summa ställda säkerheter	22 205 900	11 164 300

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

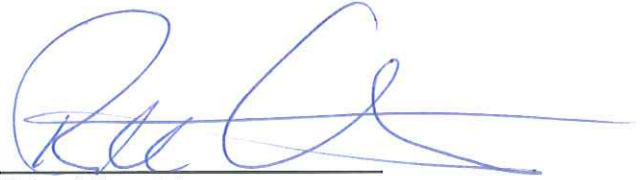
RG AB
01/11
08

Underskrifter

Stockholm 5/4 2018



Cecilia Blomgren
Styrelseledamot



Roland Granström
Styrelseledamot



Elin Li
Styrelseledamot



Nevala, Oscar
Styrelseledamot



Annika Stjernquist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2018

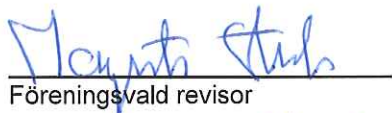
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Föreningsvald revisor



Föreningsvald revisor

Margareta Starke

LAW CAMPBELL

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 2017.

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 2017 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 *Den föreningsvalde 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 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

De föreningsvalda revisornernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 9/4-2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Margareta Stark
Föreningsvald revisor



Ian Cappelán
Föreningsvald revisor