

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Handwritten notes:

- MS
- 10
- 26
- 18
- 19

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

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 2019-02-16 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, jämn sida). Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

Inom föreningen finns även 63 garageplatser samt 4 parkeringsplatser utomhus 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 24 april 2018. På stämman deltog 48 medlemmar med rösträtt. Inga närvarande med fullmakt.

Under perioden 2018-01-01 — 2018-04-24 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Annika Stjernquist
Cecilia Blomgren
Roland Granström
Oscar Nevala
Elin Li (valdes in på extrastämma 2018-01-17)

Och under samma period av följande suppleanter:

Eirini Kakogianni (meddelade sin avgång 2018-02-21)
Rebecka Nilsson (valdes in på extrastämma 2018-01-17, meddelade sin avgång 2018-03-05)

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "RG" and several illegible marks.

Egon Rosén
Elin Li
Roland Granström
Hege Reistad
Filiz Akbulut (meddelade sin avgång 2018-10-31)

Ulrika Strömberg	Suppleant
Hanna Schubert	Suppleant

Egon Rosén
Elin Li
Roland Granström
Hege Reistad
Hanna Schubert

Ulrika Strömberg
Anton Hasselgren

Styrelsen har under 2018 haft 15 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB, vald vid föreningsstämman 2017 och 2018. Internrevisorer fram till årsstämman var Ian Carpelan och Margareta Stark. Efter årsstämman så har internrevisorerna bestått av Margareta Stark och Dante Felixson. Åsa Björnström har varit internrevisorssuppleant efter årsstämman 2018. För perioden innan årsstämman så har föreningen inte haft en internrevisorssuppleant.

Fram till årsstämman 2018 bestod valberedningen av Åsa Björkström, Sandra Johansson och Jonas Levin. Vid årsstämman 2018 valdes Jonas Levin (sammankallande), Jennifer Lindstedt och Björn Oettinger till valberedning.

Ar	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
2017	Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen Trettondagsvägen 12-14
2018	Stamspolning av bostadsrätter

Avgifterna har varit oförändrade under 2018.

[illegible]

2. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avloppsrör i mark och källargolv

Under 2018 så har arbete fortlöpt med att avsluta det omfattande avloppsprojekt som påbörjades 2016. Arbetet är slutbesiktigat och vid slutet av 2018 så återstod endast ett fåtal mindre åtgärder innan projektet kan stängas helt och hållet. Föreningen har under verksamhetsåret ingått ekonomisk förlikning med ägarna till två av föreningens bostadsrättslokaler. Det totala beloppet har uppgått till 150 010:- som till största delen har bestått av retroaktiv nedsatt årsavgift.

Byte av leverantör för teknisk förvaltning och förvaltningsservice

I april togs beslut om att anlita Fastighetsägarna AB som leverantör av både teknisk förvaltning och fastighetsservice till föreningen. Inför upphandlingen samlades offerter och arbetsbeskrivning in av flera aktörer där styrelsen i slutändan valde att gå på Fastighetsägarna som redan sköter föreningens ekonomi och kunde uppvisa goda referenser.

Stamspolning vertikala avloppsstammar

Under 2018 påbörjades arbete med att utföra stamspolning på samtliga bostadsrätter, behovet var långväga eftersatt och flera tillfällen planerades in. Arbetet kommer att fortsätta pågå in i 2019.

Trädfällning

Styrelsen har under hösten anlitat Jackson trädvård för beskärning av träd inom föreningens grönområden. Syftet med trädbeskärning har varit att rensa bort döda träd och stora grenar som riskerat att skada föreningens fastigheter samt täppa igen stuprör.

Uppdatering av stadgar

Föreningens stadgar uppdaterades under 2018 och röstades igenom på två separata extrastämmor. Stadgarna var i behov att uppdateras p.g.a. nya lagar och praxis som inte längre är aktuella. I de nya stadgarna finns nu en tydligare ansvarsfördelning mellan medlem och förening.

Vattenläcka Valborgsmässövägen 34-36

Under 2018 har ett större arbete gjorts för att återställa de 6 lägenheter som påverkades av vattenskadan som upptäcktes i november 2017. Kök i samtliga lägenheter har rivits och återställts.

Vattenläcka Cedergrensvägen 61

Ytterligare en vattenläcka upptäcktes ungefär samtidigt som den på Valborgsmässövägen 34-36. Återställning av samtliga lägenheter som påverkades slutfördes under 2018.

Vattenläcka LM Ericssons väg 25

Under sommaren 2018 upptäcktes tecken på vattenläcka/or inom föreningen. Under hösten 2018 så spenderades mycket tid och pengar till att identifiera dessa. Efter flera månaders läcksökning så kunde källan identifieras till trasiga element i lägenheter.

3. Övriga händelser under räkenskapsåret

Andrahandsuthyrning

Under året har 36 ansökningar om andrahandsuthyrning godkänts av styrelsen.

Cykelrensning

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "RG" and "HS".

Styrelsen har under hösten informerat och påbörjar arbete med att märka ut samtliga cyklar i föreningens cykelrum. Cyklar där markering kvarstått efter annonserad period kommer att flyttas till föreningens olika förvaringsrum.

Gästlägenhet och föreningslokal

Det har varit hög belägningsgrad på övernattningslägenheten under 2018. Under verksamhetsåret var lägenheten uthyrd under totalt 186 nätter vilket visar på fortsatt stort intresse för lägenheten. Föreningslokalen har varit uthyrd 28 dagar under samma period.

Inköp av nya utemöbler

Föreningen har köpt in 9 nya parkbänkar inklusive bord, som har placerats ut på olika ställen inom föreningens områden.

Nyhetsbrev till medlemmarna

Under 2018 har styrelsen aktivt arbetat med att förbättra kommunikationen mellan styrelse och medlemmar inom föreningen. Nyhetsbrev har delats ut en gång i kvartalet.

Portkod

Under våren 2018 så delades ut nya nyckelbrickor till föreningens medlemmar. Arbete med att koppla de nya brickorna till soprum och tvättstuga kommer att fortlöpa under 2019. Föreningen bytte även ut samtliga portkoder till alla portlås.

Rutiner och policyer

Dokumentationsmall vid val av nya tjänster har tagits fram. Detta för att dokumentera på vilka kriterier och villkor som styrelsen har valt en specifik entreprenör/leverantör.

Uthyrning av lokal 1313 (ovanför tvättstugan)

Styrelsen har under 2018 hyrt ut lokal 1313 på rivningskontrakt. Ett rivningskontrakt skapar den flexibilitet som föreningen behöver innan ett beslut hur lokalen skall användas mer permanent. Samtidigt kan föreningen kan få in en inkomst på en lokal som annars står tom under större delen av året.

Utomhusbelysning LM Erikssons väg

Utomhusbelysning har satts upp på fasaderna till fastigheterna på LM Ericssons väg.

Vår och höststäddag

Städdag arrangerades vid två tillfällen under 2018, en vårstädning och en höststädning. Båda städdagarna hade hög uppslutning av deltagande och föreningen kommer att fortsätta fokusera på aktiviteter för att göra fint i området.

Överlåtelser

Under året har 50 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler överlåtits.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "RG", "WS", and others.

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 Fastighetsägarna AB
Trapphusstädning:	KEAB Gruppen AB
Underhållsplanering, projektledning:	Rotpartner AB, Arian Nova AB, Fastighetsägarna AB
Besiktningar:	Besiktningsman.se AB, Silver Byggkonsult AB
Juridisk rådgivning:	Fastighetsägarna AB Creo Advokater AB
Passersystem:	BBGruppen Bysmeden Lås AB
Utbyte av horisontella avloppsrör	EGH Bygg & Förvaltning AB
Projektledning	Fastighetsägarna AB
Trädfällning	Jackson Trädvård AB
Stamspolning	Interspol AB
Klottersanering	Aremo AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex AB

RG
HS
HS

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i Tkr 2014-12-31
Nettoomsättning	14 410	13 871,922	13 413,221	14 378	13 736
Resultat efter finansiella poster	1 084	1 180	2 089	629	222
Räntekostnad	-153	-127	-59	-106	-213
Soliditet %	28,3	25,9	38,6	35%	31%
Balansomslutning	32 834	31 669	18 202,246	14 438	13 982

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	-	5 758 599	1 179 839	8 199 103
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			768 486	-768 486		
Balanseras i ny räkning				1 179 839	-1 179 839	
Årets resultat					1 084 438	1 084 438
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	768 486	6 169 952	1 084 438	9 283 541
			Total bundet EK 2 029 151	Total fritt EK 7 254 390		Total EK 9 283 541

RG
al
K/S

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	6 169 952
Årets resultat	1 084 438
	7 254 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-268 751
Överföring till fond enligt stadgarna	768 486
Balanserat resultat	6 754 655
	7 254 390

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

RG
D
H
W
WS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	14 410 490	13 871 922
Övriga rörelseintäkter		791 421	3 296
		<u>15 201 911</u>	<u>13 875 218</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-12 119 873	-9 573 805
Övriga externa kostnader	4	-297 261	-1 340 703
Personalkostnader och arvoden	5	-315 340	-368 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 235 622</u>	<u>-1 264 194</u>
Rörelseresultat		<u>1 233 816</u>	<u>1 327 801</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 837	1 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-154 215</u>	<u>-149 326</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 084 438</u>	<u>1 179 839</u>
Resultat före skatt		<u>1 084 438</u>	<u>1 179 839</u>
Årets resultat		<u>1 084 438</u>	<u>1 179 839</u>

RG
D
al
us

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	6 090 785	7 193 287
Pågående ombyggnationer	7	15 872 412	14 767 984
Inventarier installationer	8	262 011	395 131
		<u>22 225 208</u>	<u>22 356 402</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 225 208</u>	<u>22 356 402</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		159 939	172 221
Övriga fordringar		9 039 184	8 467 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 377 483	640 949
		<u>10 576 606</u>	<u>9 280 604</u>
Kassa och bank	9	32 567	32 097
Summa omsättningstillgångar		<u>10 609 173</u>	<u>9 312 701</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 834 381</u>	<u>31 669 103</u>

RG
1/15
AC
WS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		768 486	-
		<u>2 029 151</u>	<u>1 260 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 169 952	5 758 599
Årets resultat		1 084 438	1 179 839
		<u>7 254 390</u>	<u>6 938 438</u>
Summa eget kapital		<u>9 283 541</u>	<u>8 199 103</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 490 100	20 720 100
		<u>20 490 100</u>	<u>20 720 100</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 126 692	872 224
Skatteskulder		46 527	47 022
Övriga skulder	11	26 723	17 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 860 798	1 813 072
		<u>3 060 740</u>	<u>2 749 900</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 834 381</u>	<u>31 669 103</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "BG", "HUS", and others.

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:

Materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	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

Handwritten signatures and initials: RG, WS, and others.

- 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
WS
WS

Not 2

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ärsavgifter	12 260 700	12 162 299
Hyrer	1 994 168	1 575 950
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	93 822	72 265
Övriga hyresintäkter	61 800	61 408
Summa	14 410 490	13 871 922

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	825 753	868 191
Städning	185 038	200 513
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 225	11 369
Trädgårdsskötsel	8 523	8 952
Snöröjning	20 569	9 508
Reparationer	1 799 511	93 424
El	334 850	355 666
Uppvärmning	4 144 738	3 933 289
Vatten	549 880	500 937
Sophämtning	375 402	350 629
Försäkringspremie	223 053	204 030
Avgäld	50 300	7 670
Tomträttsavgäld	1 226 640	1 225 850
Fastighetsavgift bostäder	467 950	460 250
Fastighetsskatt lokaler	152 810	152 810
Övriga fastighetskostnader	202 414	43 309
Kabel-tv/Bredband/IT	486 648	482 613
Förvaltningsarvode ekonomi	240 445	186 618
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	61 411
Panter och överlåtelser	93 822	92 621
Förvaltningsarvode teknik	210 583	-
Juridiska åtgärder	160 134	88 514
Övriga externa tjänster	59 834	30 104
	11 845 122	9 368 278
Underhåll		
Lokaler	63 188	37 252
Gemensamma utrymmen	46 385	11 472
Installationer	-	9 363
VA/Sanitet	43 266	-
Värme	-	10 600
Byggnad	6 000	-
Tak	-	129 225
Fönster	35 078	-
Gård	80 834	7 615
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	12 119 873	9 573 805

Handwritten signatures and initials: RG, HS, and others.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	13 711	61 414
Konsultarvode	53 469	42 289
Besiktnings- och utredningskostnader	32 044	-
Revisionarvode	90 000	87 000
Övriga externa kostnader	108 037	
Nedskrivning bostadsrättslokal 2208	-	1 150 000
Summa	297 261	1 340 703

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden:	239 948	269 788
Löner:	-	-
Sociala kostnader	75 392	98 926
	315 340	368 714

Not 6 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
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	-29 767 179	-28 649 901
-Årets avskrivning enligt plan	-1 102 502	-1 117 278
	-30 869 681	-29 767 179
Redovisat värde vid årets slut	6 090 785	7 193 287

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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "RG" and "WS", and some illegible scribbles.

Not 7 Pågående ombyggnationer (stambyte)

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	14 767 984	6 893 451
Årets anskaffning	1 104 428	7 874 533
Redovisat värde vid årets slut	15 872 412	14 767 984

Not 8 Inventarier och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 542 579	2 323 603
-Nyanskaffningar		218 976
	2 542 579	2 542 579
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 147 448	-2 000 532
-Årets avskrivning	-133 120	-146 916
	-2 280 568	-2 147 448
Redovisat värde vid årets slut	262 011	395 131

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	-	-
SEB	32 567	27 481
SBAB	-	2 376
Landshypotek	-	2 240
	32 567	32 097

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto) **9 062 118** **8 326 181**

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2018-12-31	Ammortering /Upplåning	2017-12-31
SEB	3- månaderslån	0,98%	1 946 100		1 946 100
SEB	3- månaderslån	0,98%	731 000	-230 000	961 000
SEB	3- månaderslån	0,98%	2 313 000	-	2 313 000
SEB	3- månaderslån	0,98%	1 500 000	-	1 500 000
SEB	3- månaderslån	0,93%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	3- månaderslån	0,95%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	3- månaderslån	0,95%	10 000 000	-	10 000 000
			20 490 100	-230 000	20 720 100

RG  

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avdragna skatter löner arvoden	9 141	-
Övriga skulder	17 582	17 582
	26 723	17 582

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 205 900	22 205 900
	22 205 900	22 205 900
Summa ställda säkerheter	22 205 900	22 205 900

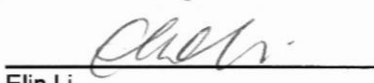
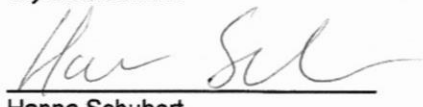
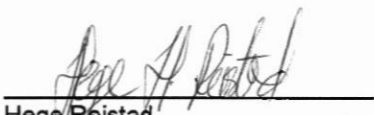
Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

RG
WS
WS
WS

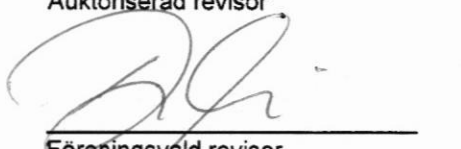
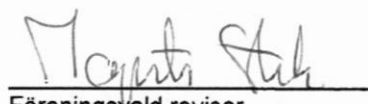
Underskrifter

Stockholm ²⁵ / 3 2019


Egon Rosén
Styrelseledamot
Roland Granström
Styrelseledamot
Elin Li
Styrelseledamot
Hanna Schubert
Styrelseledamot
Hege Reistad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 - 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor
Föreningsvald revisor
Danke Felixson
Föreningsvald revisor
Margareta Ståhl

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 räkenskapsår 2018.

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 2018 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* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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 verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revision 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke- kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpa delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 gör en rättvisande bild av föreningens 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 2018 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

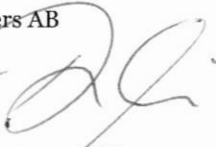
Stockholm 2019-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



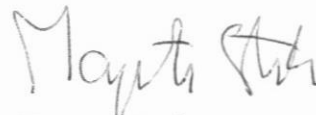
Marcus Petersson

Auktoriserad revisor



Dante Felixson

Föreningsvald revisor



Margareta Stark

Föreningsvald revisor