

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus

702002-3219

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus (702002-3219) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen är belägen i Stockholms kommun och omfattar fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässovägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	lägenheter, bostadsrätt	16 213
1	lägenheter, hyresrätt	50
15	lokaler, bostadsrätt	1 174
19	lokaler, hyresrätt	1 313

På föreningens fastighet finns 63 garageplatser samt 3 parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. Röstlängden var 32 personer.

Styrelsen har utgjorts av:

Dennis Nkangi	Ordförande
Sofia Sjö	Vice Ordförande
Oscar Mölne	Kassör
Linn Axelsson	Sekreterare
Lena Häggqvist	Ledamot
Dante Felixson	Ledamot
Sebastian Ailert	Ledamot
Roland Granström	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

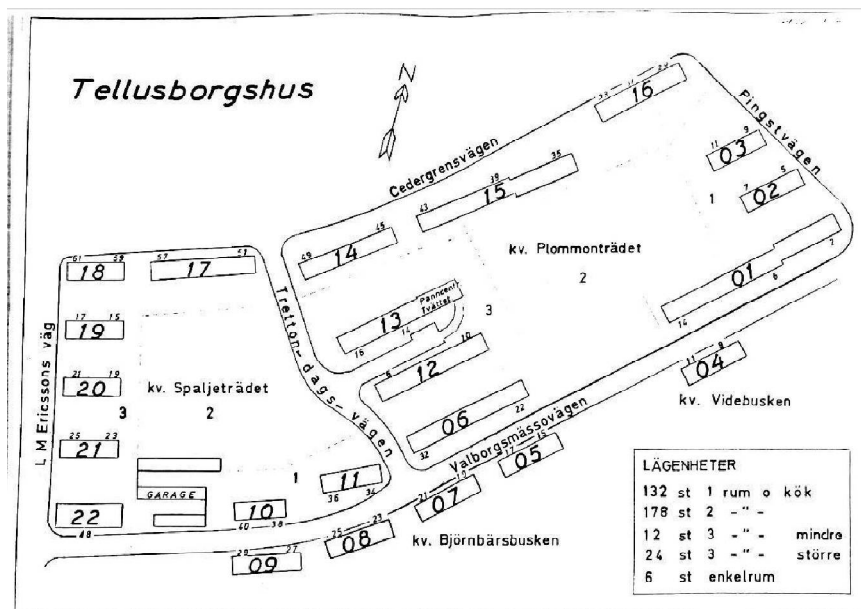
Auktoriserad revisor har varit Marcus Petersson, PwC Sverige. Internrevisorer har varit Christian Portin och Margareta Stark. Samtliga valda vid föreningsstämman 2022. Valberedningen har utgjorts av Hanna Schubert, sammankallande, samt Erik Fredlund och Anna Wernemyr.

Avgifterna har varit oförändrade under 2022.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen
2015	Ombyggnation av lokal till gästlägenhet
2016	Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21
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	Stampspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter
2019	Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32
2020	Dränering hus 15, 16 och 3
2020	Renovering av hyreslokal i hus 10
2022	Utbyte av undercentral

Karta över föreningens fastigheter



Större planerade underhåll (preliminära startår)

År	Åtgärd
2023	Fortsatt utbyte avloppsrör i mark och källargolv
2023	Renovering av fönster
2023	Byggnadsvårdsprogram

Notera att dessa projekt är i planeringsstadie.

2. Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat för att förbättra föreningens processer och rutiner. Mötesunderlag för de punkter som ska beslutas om inför varje möte har gjorts tydligare. Styrelsen hade en arbetshelg under sensommaren 2022, då styrelsen gemensamt fokuserade på att sätta mål och fokusområden.

Omvärldssituationen i vårt närområde har påverkat föreningens arbete under detta år. Såväl i form av större kostnader, såsom längre leveranstider, vilket har påverkat de pågående projekten.

Föreningen har påbörjat ett arbete med att se över tjänsten för teknisk förvaltning som levereras av Fastighetsägarna (FÄ). Styrelsen tar i samband med översynen in anbud från andra leverantörer för att jämföra avtalets innehåll och omfattning. Upphandlingen beräknas vara klar under våren 2023.

Styrelsen har jobbat under året med att förtydliga kommunikationen till och med medlemmar. Detta har gjort bland annat genom att processen för att skicka in felanmälningar till föreningen har förtydligats och styrts om mot att alla felanmälningar går via Fastighetsägarna, för att på så sätt göra det tydligare för medlemmar kring hur man kan få hjälp med sin felanmälan, samt ett tydligare arbetsflöde som kan följas upp. Styrelsen har under året sammanfattat varje styrelsemöte på föreningens hemsida, för att skapa en större förståelse, bland medlemmar, för vad som diskuteras och beslutas på styrelsemöten.

Större projektarbeten

Undercentral

Under slutet av 2021 beställdes en ny undercentral från Stockholm Exergi. Leverans och installation gjordes under första kvartalet 2022. Den nya undercentralen är i bruk.

Fönsterrenovering

Föreningen har under året sagt upp avtalet för projektledning för fönsterrenoveringsprojektet, då detta är ett projekt som kräver projektledning med specialistkunskap inom fönster, och mer specifikt gamla fönster. Föreningen har pausat arbetet med fönsterrenoveringen för att kunna hitta lämplig projektledning, och ta upp projektet igen under 2023.

Sophantering/kärlskåp

Hårdgörning av mark och asfaltering på de platser där kärlskåp för sophantering kommer att stå har utförts. De nya kärlskåpen förväntas tas i bruk under 2023.

Takrenovering

Renovering av samtliga tak, med undantag av de tak som är renoverade inom närtid (hus 3, 4, 8, 9, 21 är renoverade i närtid och är undantagna från renoveringen). Projektet beräknas bli klart under sommaren 2023, alternativt tidig höst 2023.

Renovering av lokal

Renovering av lokal med restaurangverksamhet i hus 22. Renoveringen beräknas vara klar under 2023.

Byggnadsvårdsprogram

Utredning har kring byggnadsvårdsprogram har utförts. Utredningen kom fram till att föreningen bör ha ett byggnadsvårdsprogram, samt lämpligt omfång för ett sådant program. Kostnaden för ett byggnadsvårdsprogram har upptagits i budget för 2023.

Underhåll

Skadedjursbekämpning

Föreningen har under året utfört råttisanering i ett flertal av föreningens fastigheter.

Vattenskador

Under året har flertalet vattenskador inträffat vilket inneburit kostnader för föreningen.

Renovering av kulvert/värmesystem

Under året upptäcktes ett läckage i en kulvert tillhörande värmesystemet. Det innebar en operation att dels hitta läckaget och dels att åtgärda detta, då det är gamla rör och nya läckor uppstod under reparationsförsöken. Läckaget åtgärdades under hösten. Återställning planeras att utföras under 2023.

Byggnormer badrum

Tydliggörande har gjorts i hanteringen av renoveringsansökningar som innefattar badrum, med anpassning till de ändrade branschens regler, som gjordes vid årsskiftet 2021/ 2022. Slutsatserna är att alla badrum i vår förening ser olika ut, och att den horisontella stammen kan vara placerad olika, i olika badrum. Detta innebär att det är varje BRF-innehavarens ansvar att rådgöra med sin entreprenör för att få ett våtrumsintyg och registrera en avvikelse som försäkringsbolaget godkänner.

Förbättring av utomhusbelysning

Belysning av stig mellan Trettondagsvägen och Cedergrensvägen, för en förbättrad utemiljö och passage i ett område som var dåligt belyst.

Uppgradering av passersystem

Under året avslutades uppgraderingen av passersystemet och passerbrickor har ersatt portkoder till samtliga portar.

Uppgradering av belysning i tvättstugorna

Belysningen i bägge tvättstugorna är uppgraderad till LED-belysning, vilket ger en bättre belysning utan flimmer och är mindre energikrävande, samt kräver mindre underhåll.

Övrigt

Nytt lån

Inga nya lån har tecknats under 2022.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 471 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 478 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Fastighetsskötsel:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomiska förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning:	Nordena AB
Grönområden:	Nordena AB
Snöskottning:	Nordena AB
Kabel-TV:	Com Hem AB
Bredband:	Stockholms Stadsnät
Passersystem:	BBGruppen Bysmedel Lås AB
Hostingavtal tvättstuga	Schneider Electric AB
Klottersanering:	ColorOff AB
Skadedjursbekämpning:	Anticimex AB
Jourtjänst:	Fastighetsägarna / Securitas Sverige AB
Teknisk utredning sopkärl	Sweco AB
Undercentral:	Stockholm Exergi AB

3. Händelser efter räkenskapsåret

Avgifterna höjs med 15%fr o m mars 2023.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	15 870	15 878	15 513	14 494	14 410
Resultat efter finansiella poster	-84	750	666	-1 331	1 084
Räntekostnad	-274	-98	-114	-161	-153
Soliditet %	23,2	23,9	22,3	24,9	28,3
Balansomslutning	37 394	36 618	35 774	31 939	32 834
Lån kr/kvm BOA	1 528	1 534	1 553	1 254	1 272
Årsavgifter kr/kvm BOA	762	762	762	762	761

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	343 800	916 865	1 524 871	5 205 100	749 875	8 740 511
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			832 734	-832 734		
Balanseras i ny räkning				749 875	-749 875	
Årets resultat					-83 811	-83 811
Belopp vid årets utgång	343 800	916 865	2 357 605	5 122 241	-83 811	8 656 700

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	5 122 241
Årets resultat	<u>-83 811</u>
	5 038 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-198 231
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 200 000
Balanserat resultat	<u>4 036 661</u>
	5 038 430

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	15 869 719	15 877 682
Övriga rörelseintäkter		650	83 631
		15 870 369	15 961 313
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-13 529 525	-13 046 106
Övriga externa kostnader	4	-599 682	-484 319
Personalkostnader och arvoden	5	-455 488	-452 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 123	-1 130 960
Rörelseresultat		186 552	847 843
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 423	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 786	-98 037
Resultat efter finansiella poster		-83 811	749 875
Resultat före skatt		-83 811	749 875
Årets resultat		-83 811	749 875

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	28 358 412	28 311 447
Pågående ombyggnationer	7	4 249 244	530 861
Inventarier installationer	8	159 456	171 360
		<u>32 767 112</u>	<u>29 013 668</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>32 767 112</u>	<u>29 013 668</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 707	84 978
Övriga fordringar		3 438 877	6 645 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 129 633</u>	<u>867 567</u>
		4 582 217	7 598 041

<i>Kassa och bank</i>	9	44 297	6 422
-----------------------	---	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 626 514</u>	<u>7 604 463</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 393 626</u>	<u>36 618 131</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 800	343 800
Upplåtelseavgifter		916 865	916 865
Fond för yttre underhåll		2 357 605	1 524 871
		<u>3 618 270</u>	<u>2 785 536</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 122 241	5 205 100
Årets resultat		-83 811	749 875
		<u>5 038 430</u>	<u>5 954 975</u>
Summa eget kapital		<u>8 656 700</u>	<u>8 740 511</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	24 701 600	24 800 100
Leverantörsskulder		1 372 460	968 356
Skatteskulder		100 120	21 623
Övriga skulder		-	36 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 562 746	2 051 087
		<u>28 736 926</u>	<u>27 877 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 393 626</u>	<u>36 618 131</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 20,6 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, uträknas 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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
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 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år
- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

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 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	12 259 254	12 279 918
Hyror	3 382 678	3 400 875
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	72 691	84 832
Övriga hyresintäkter	155 096	112 057
Summa	15 869 719	15 877 682

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	858 688	821 863
Städning	614 051	580 843
Tillsyn, besiktning, kontroller	61 965	219 966
Trädgårdsskötsel	363 012	397 501
Snöröjning	205 334	248 004
Sotning	26 792	14 294
Reparationer	827 285	580 240
El	554 978	384 086
Uppvärmning	3 820 184	4 151 780
Vatten	755 282	667 126
Sophämtning	492 083	411 054
Försäkringspremie	246 543	239 267
Avgäld	-	25 150
Tomträttsavgäld	2 217 350	2 042 350
Fastighetsavgift bostäder	534 628	512 027
Fastighetsskatt lokaler	273 800	200 860
Övriga fastighetskostnader	49 514	92 601
Kabel-tv/Bredband/IT	513 645	511 669
Förvaltningsarvode ekonomi	241 904	234 299
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	29 095	-
Panter och överlåtelser	63 712	102 988
Förvaltningsarvode teknik	332 621	322 163
Teknisk förvaltning utöver avtal	124 437	35 174
Juridiska åtgärder	108 653	16 133
Övriga externa tjänster	15 738	20 744
	13 331 294	12 832 182
Underhåll		
Bostäder	47 238	23 790
Lokaler	-	6 057
VA/Sanitet	76 378	-
El	57 928	-
Byggnad	-	184 077
Port/entré	16 687	-
	198 231	213 924
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	13 529 525	13 046 106

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto/Telefon mm	21 077	22 941
Konsultarvode	98 081	-
Revisionarvode	92 986	142 061
Bankkostnader	13 414	13 145
Kansliet/Fastighetshjälpen Lindgren AB	374 124	306 172
Summa	599 682	484 319

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden:	332 161	344 000
Sociala kostnader	123 327	108 085
	455 488	452 085

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 385 600	5 385 600
-Ombyggnad	57 890 256	57 890 256
	63 275 856	63 275 856
 Omklassificering	 1 134 184	
	64 410 040	63 275 856
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 964 409	-33 856 326
-Årets avskrivning enligt plan	-1 087 219	-1 108 083
-Justering av avskrivningar stambyte		
	-36 051 628	-34 964 409
 <i>Redovisat värde vid årets slut</i>	 28 358 412	 28 311 447
 Taxeringsvärde		
Byggnader	216 414 000	167 080 000
Mark	319 166 000	181 806 000
	535 580 000	348 886 000
 Marken är upplåten med tomträtt.		

Not 7 Pågående ombyggnationer (stambyte, fönster, tak, sopstation mm)

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	530 861	204 174
Årets anskaffning	4 852 567	326 687
Omklassificeringar (värmecentral)	-1 134 184	-
Redovisat värde vid årets slut	4 249 244	530 861

Not 8 Inventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 542 579	2 542 579
	2 542 579	2 542 579
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 371 219	-2 348 342
-Årets avskrivning	-11 904	-22 877
	-2 383 123	-2 371 219
Redovisat värde vid årets slut	159 456	171 360

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	44 297	6 422
	44 297	6 422

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto) **3 338 340** **6 641 224**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB	2023-04-28	2,91%	1 946 100		1 946 100
SEB		0,35%	-	41 000	41 000
SEB	2023-04-28	2,91%	2 313 000	-	2 313 000
SEB	2023-05-28	3,05%	1 500 000	-	1 500 000
SEB	2023-09-28	3,01%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2023-09-28	3,01%	2 000 000	-	2 000 000
SEB	2023-09-28	3,01%	10 000 000	-	10 000 000
SEB	2023-08-28	2,96%	4 942 500	57 500	5 000 000
			24 701 600	98 500	24 800 100
Klassificering skulder till kreditinstitut:					
Långfristiga skulder					-
Kortfristiga skulder			24 701 600		24 800 100
			24 701 600		24 800 100

Alla föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 145 100	25 145 100
	25 145 100	25 145 100
Summa ställda säkerheter	25 145 100	25 145 100

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Dennis Nkangi
Ordförande

Sofia Sjöo
Styrelseledamot

Oscar Mölne
Styrelseledamot

Dante Felixson
Styrelseledamot

Lena Häggqvist
Styrelseledamot

Linn Axelsson
Styrelseledamot

Sebastian Ailert
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Föreningsvald revisor
Christian Portin

Föreningsvald revisor
Margareta Stark



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS 702002-3219 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DENIS NKANGI

Dennis Nkangi

Ordförande

2023-04-04 20:29:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSCAR MÖLNE

Oscar Mölne

Styrelseledamot

2023-04-04 12:33:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA SJÖÖ

Sofia Sjöö

Styrelseledamot

2023-04-04 16:45:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linn Ulrika Axelsson

Linn Axelsson

Styrelseledamot

2023-04-04 19:10:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA HÄGGQVIST

Lena Häggqvist

Styrelseledamot

2023-04-05 13:35:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANTE FELIXSON

Dante Felixson

Styrelseledamot

2023-04-05 14:24:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-04-05 14:10:52 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: S AILERT ANDERSSON

Datum

Sebastian Ailert
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2023-04-05 15:17:43 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

CHRISTIAN PORTIN Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2023-04-05 15:16:37 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christian Portin

Datum

Christian Portin

Leveranskanal: E-post

MARGARETA STARK Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2023-04-05 15:17:12 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARGARETA STARK

Datum

Margareta Stark

Leveranskanal: E-post