



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Söderby 2:16 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:17 | 1971-01-01    | 1971                 |
| Söderby 2:18 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:19 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:20 | 1971-01-01    | 1971                 |
| Söderby 2:21 | 1971-01-01    | 1971 och 1972        |
| Söderby 2:34 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:35 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:36 | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:42 | 1971-01-01    | 1972                 |

### Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal              | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 412                | parkeringsplatser och garageplatser   | 0                        |
| 590                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 38131                    |
| 1                  | föreningslokal                        | 0                        |
| 51                 | lokaler                               | 483                      |
| Totalt 1054 objekt |                                       | 38614                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 405 st 2 rok, 149 st 3 rok.

**Föreningen äger dessutom**

| Namn                    | Typ | Org. Nr | Andel    | Ändamål                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haninge Söderby<br>GA:2 | G:A | 0       | 22 / 100 | Garage, Parkeringsplatser,<br>Trädgårdsanläggningar,<br>Lekplatser, Anordningar för<br>mattpiskning, Hundrastgårdar,<br>Ytterbelysning,<br>Centralanläggning för radio och<br>television, Larm-och<br>manöveranläggning |

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Petra Söderlund          | Ordförande | 2013-06-13 |            |
| Tarja Guimaraes          | Ledamot    | 2015-06-23 |            |
| Elisabeth Dellacasa      | Ledamot    | 2021-03-30 |            |
| Lars-Göran Svensson      | Ledamot    | 2023-04-26 |            |
| Conny Bokvist            | Ledamot    | 2016-06-15 | 2023-12-08 |
| Kicki Åberg              | Ledamot    | 2017-05-19 |            |
| Susanne Broberg          | Ledamot    | 2022-04-06 | 2023-04-26 |
| Peter Hartog             | Ledamot    | 2022-04-06 | 2023-04-26 |
| Terhi Kavén              | Ledamot    | 2021-03-30 |            |
| Pontus Dillner           | Ledamot    | 2023-04-26 |            |
| Marie Hillerby Johansson | Ledamot    | 2023-12-08 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Söderlund, Tarja Guimaraes, Terhi Kavén, Lars-Göran Svensson och Pontus Dillner

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tarja Guimaraes, Kicki Åberg, Petra Söderlund och Terhi Kavén.

Revisorer har varit: Mirela Mircea med Sören Sandström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Daniel Sundqvist (sammanställande), Eila Korkala samt Marta Gonzalez, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-02.

Årsavgiften höjdes med 2 % från och med 1 januari 2023.

Vi slutförde arbetet med målning av låghustak och byte av takpapp på höghusen.

Våra hus är nu över 50 år gamla och då är det dags att titta på hur vi ska göra med våra stammar. Under året startade vi upp ett projekt som kommer att arbeta och ta fram tidsplan för kommande stambyte och badrumsrenovering.

Utredning inför kommande projekt med byte av hissar fortsatte.

Styrelsen beslutade att skjuta arbetet med värmeåtervinningsprojekt fas 2. (Lejonets Gata 371-374 och 383-386) på framtiden i och med det kommande stambytet.

Styrelsen har arbetat vidare med det gemensamhetsanläggningsavtal som tecknades då Brandbergen byggdes. Än så länge har inte alla frågor kring detta blivit utredda.

Våra sopnedkast stängdes i början av året. Detta medförde att vi fick 3 st nya platser för behållare för restavfall och matavfall.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Ändamål                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017  | Nya cykelhus byggdes                                                                                                                              |
| 2017  | Ombyggnation av lokaler till lägenheter påbörjades                                                                                                |
| 2017  | Byte av gammal värmekulvert                                                                                                                       |
| 2018  | 4 nya lägenheter färdigställdes                                                                                                                   |
| 2018  | Stamspolning slutfördes i lägenheterna                                                                                                            |
| 2018  | OVK på de adresser som inte berördes av värmeåtervinningsprojektet                                                                                |
| 2018  | Ommålning av linjemarkering på uteparkering                                                                                                       |
| 2019  | Fasadrengöring av gavlar på höghusen                                                                                                              |
| 2019  | Statusbesiktning av alla lägenheter                                                                                                               |
| 2019  | Byte till LED belysning på våra utomhusparkeringar                                                                                                |
| 2020  | Byte av dagvattenledning på gavel mellan Tvillingarnas Gata 308 och 318                                                                           |
| 2020  | Renovering av tvättstuga på Tvillingarnas Gata 308 efter brand samt installering av nytt bokningssystem                                           |
| 2020  | Ommålning av linjemarkering i garage samt byte till ledbelysning                                                                                  |
| 2021  | Renovering av föreningens gym                                                                                                                     |
| 2021  | Vi har installerat el mätare i föreningens undercentraler. Den separerar medlemmars totala elförbrukning samt vår totala gemensamma elförbrukning |
| 2023  | Ny avfallshantering utomhus; Matavfall och restavfall lämnas i separata behållare. Sopnedkasten i trapphusen stängs                               |
| 2023  | Fortsatt målning av låghustaken samt byte av papp på höghustaken                                                                                  |
| 2023  | Utveckling av föreningens underhållsplan som medför ett bättre och hållbart verktyg för kommande renoveringsbehov                                 |

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal     | Ändamål                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024-2025 | Planering och projektering för kommande stambyte                                                                                                      |
| 2025-2029 | Stambyte och våtrumsrenovering                                                                                                                        |
| 2024-2025 | Planering och projektering för byte av hissar                                                                                                         |
| 2024      | Installering av digital informationstavla med Aptusbokning för tvättstugorna Lejonets Gata 371 och 379                                                |
| 2024      | Renovering av golvbrunnar i föreningens skyddsrum                                                                                                     |
| 2024      | OVK på de adresser som inte berörs av värmeåtervinningsprojektet, Tvillingarnas Gata 301-304, 309-317, 340-343 och Lejonets Gata 367-378 samt 383-386 |

**Övriga väsentliga händelser:**

Årsavgifter höjdes med 6% from 1 januari 2024.

Extra stämma 2024-01-30:

Beslut om rätt att utföra förändringar i lägenheterna i samband med stambyte, Beslut om övertagande av underhållsansvar under ombyggnationen, beslut om att varje medlem debiteras för sin elförbrukning samt beslut om nya stadgar andra läsningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 734 och under året har det tillkommit 53 och avgått 54 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 733.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 323    | 313    | 309    | 275    | 260    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 666    | 797    | 1 000  | 1 221  | 1 441  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 666    | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 1      | 1      | 1      | 1      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 298    | 286    | 272    | 267    | 261    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 952    | 930    | 893    | 860    | 839    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 060  | 1 030  | 933    | 898    | 879    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 38 396 | 39 725 | 36 930 | 36 005 | 34 659 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 7 477  | 8 970  | 5 737  | 6 677  | 5 838  |
| Soliditet, %                           | 70     | 63     | 58     | 55     | 47     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 436 700                  | 0                                                                      | 0                         | 3 436 700                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 5 566 600                  | 0                                                                      | 0                         | 5 566 600                  |
| Underhållsfond, kr                    | 17 746 943                 | 0                                                                      | 0                         | 17 746 943                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>26 750 243</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                  | <b>26 750 243</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 36 191 476                 | 8 969 933                                                              | 0                         | 45 161 409                 |
| Årets resultat, kr                    | 8 969 933                  | -8 969 933                                                             | 7 477 359                 | 7 477 359                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>45 161 409</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>7 477 359</b>          | <b>52 638 768</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>71 911 652</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>7 477 359</b>          | <b>79 389 011</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 844 179 kr samt ianspråktagande skett med 2 844 179 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 45 161 409        |
| Årets resultat, kr                                  | 7 477 359         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 844 179        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 2 844 179         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>52 638 768</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>52 638 768</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 38 396 202               | 37 229 840               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 031 914                | 2 495 314                |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>40 428 116</b>        | <b>39 725 154</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -27 947 719              | -26 293 704              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 366 398               | -1 400 168               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -698 162                 | -685 118                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 009 619               | -2 009 724               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-32 021 899</b>       | <b>-30 388 715</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>8 406 218</b>         | <b>9 336 439</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 10 832                   | 11 707                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -939 691                 | -378 213                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-928 859</b>          | <b>-366 506</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>7 477 359</b>         | <b>8 969 933</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>7 477 359</b>         | <b>8 969 933</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>7 477 359</b>         | <b>8 969 933</b>         |



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 85 268 741 84 664 991

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 6 106 083 2 710 750

*Summa Materiella anläggningstillgångar***91 374 824 87 375 741**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**91 375 324 87 376 241**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

42 717 47 141

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 20 168 592 21 465 809

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 945 217 2 064 393

*Summa Kortfristiga fordringar***21 156 527 23 577 342**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 100 153 100 472

*Summa Kassa och bank***100 153 100 472**

### Summa Omsättningstillgångar

**21 256 680 23 677 815**

### Summa Tillgångar

**112 632 004 111 054 056**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 9 003 300         | 9 003 300         |
| Fond för yttre underhåll         | 17 746 943        | 17 746 943        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>26 750 243</b> | <b>26 750 243</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 45 161 409        | 36 191 476        |
| Årets resultat                  | 7 477 359         | 8 969 933         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>52 638 768</b> | <b>45 161 409</b> |

**Summa Eget kapital****79 389 011****71 911 652**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |          |                   |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0        | 10 300 000        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>0</b> | <b>10 300 000</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 25 400 000        | 20 450 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 1 718 333         | 3 278 439         |
| Skatteskulder                                   |        | 122 442           | 88 065            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 612 685           | 615 654           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 5 389 533         | 4 410 246         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>33 242 993</b> | <b>28 842 404</b> |

**Summa Skulder****33 242 993****39 142 404****Summa Eget kapital och skulder****112 632 004****111 054 056**

## KASSAFLÖDESANALYS

|            |            |
|------------|------------|
| 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| 2023-12-31 | 2022-12-31 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat | 8 406 218 | 9 336 439 |
|-----------------|-----------|-----------|

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 2 009 619 | 2 009 724 |
|---------------|-----------|-----------|

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 009 619</b> | <b>2 009 724</b> |
|------------------|------------------|

Erhållen ränta

|        |        |
|--------|--------|
| 10 832 | 11 707 |
|--------|--------|

Erlagd ränta

|          |          |
|----------|----------|
| -864 424 | -382 169 |
|----------|----------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>9 562 245</b> | <b>10 975 701</b> |
|------------------|-------------------|

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                                                |           |         |
|------------------------------------------------|-----------|---------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 1 132 019 | 111 258 |
|------------------------------------------------|-----------|---------|

|                                             |          |           |
|---------------------------------------------|----------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -624 678 | 1 072 479 |
|---------------------------------------------|----------|-----------|

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>507 340</b> | <b>1 183 737</b> |
|----------------|------------------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>10 069 586</b> | <b>12 159 438</b> |
|-------------------|-------------------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

|                                                       |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -6 008 702 | -2 710 750 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-6 008 702</b> | <b>-2 710 750</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|                                                        |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -5 350 000 | -6 873 999 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-5 350 000</b> | <b>-6 873 999</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

**Årets kassaflöde**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>-1 289 116</b> | <b>2 574 689</b> |
|-------------------|------------------|

Likvida medel vid årets början

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>21 557 373</b> | <b>18 982 684</b> |
|-------------------|-------------------|

Likvida medel vid årets slut

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>20 268 257</b> | <b>21 557 373</b> |
|-------------------|-------------------|

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 36 306 568               | 35 467 773               |
|       | Hyror lokaler                                   | 152 475                  | 143 558                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 1 468 676                | 1 395 992                |
|       | Hyror övrigt                                    | 30 422                   | 22 090                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 526 199                  | 364 361                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>38 484 340</b>        | <b>37 393 774</b>        |
|       | Avgiftsbortfall                                 | -26 924                  | -157 903                 |
|       | Hyresbortfall                                   | -61 214                  | -6 031                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-88 138</b>           | <b>-163 934</b>          |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>38 396 202</b>        | <b>37 229 840</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 673 049                  | 2 223 265                |
|       | Elstöd och övriga intäkter                      | 1 358 865                | 272 049                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>2 031 914</b>         | <b>2 495 314</b>         |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -3 589 637               | -3 662 916               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -78 063                  | -31 073                  |
|       | Reparationer                                    | -2 632 328               | -2 594 408               |
|       | Planerat underhåll                              | -2 844 179               | -1 092 178               |
|       | Försäkringsskador                               | -1 291 175               | -2 220 938               |
|       | El                                              | -3 076 853               | -3 323 555               |
|       | Uppvärmning                                     | -4 797 613               | -4 526 354               |
|       | Vatten                                          | -3 475 601               | -3 175 230               |
|       | Sophämtning                                     | -1 766 269               | -1 584 710               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -792 072                 | -743 694                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -516 626                 | -488 527                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -989 553                 | -937 638                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 792 322               | -1 708 650               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -305 427                 | -203 834                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-27 947 719</b>       | <b>-26 293 704</b>       |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                   | -6 450                   | 0                        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -133 406                 | -72 573                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -469 728                 | -497 353                 |
|       | Extern revision                                               | -34 500                  | -32 500                  |
|       | Konsultkostnader                                              | -16 335                  | -14 875                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -160 360                 | -200 482                 |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -21 313                  | -89 138                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -524 306                 | -493 248                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-1 366 398</b>        | <b>-1 400 168</b>        |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -17 000                  | 8 000                    |
|       | Övriga arvoden                                                | -357 850                 | -367 331                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -193 848                 | -226 126                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -89 468                  | -98 433                  |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -39 997                  | -1 228                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-698 162</b>          | <b>-685 118</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 9 400                    | 9 506                    |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 0                        | 2                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 1 432                    | 2 200                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>10 832</b>            | <b>11 707</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -937 639                 | -377 495                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -2 052                   | -718                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-939 691</b>          | <b>-378 213</b>          |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 141 116 428        | 141 116 428        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 5 129 699          | 5 129 699          |
|        | Årets investeringar                                                   | 2 613 369          | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>148 859 496</b> | <b>146 246 127</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -61 581 136        | -59 571 411        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 009 619         | -2 009 724         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-63 590 755</b> | <b>-61 581 136</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>85 268 741</b>  | <b>84 664 991</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 379 000 000        | 379 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 4 864 000          | 4 864 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 152 000 000        | 152 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 817 000            | 817 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>536 681 000</b> | <b>536 681 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 82 450 000         | 82 450 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>82 450 000</b>  | <b>82 450 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 2 710 750          | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 3 395 333          | 2 710 750          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>6 106 083</b>   | <b>2 710 750</b>   |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 20 168 104         | 21 456 901         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 489                | 8 908              |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>20 168 592</b>  | <b>21 465 809</b>  |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 945 217            | 2 064 393          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>945 217</b>     | <b>2 064 393</b>   |

| Not 13 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Nordea                      | 64 865         | 66 065         |
| Övriga bankkonton           | 35 288         | 34 407         |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>100 153</b> | <b>100 472</b> |

| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 4,53%            | 2024-05-17        | 9 700 000         | 0                           |
| Nordea              | 4,63%            | 2024-02-16        | 10 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 0,68%            | 2024-10-30        | 5 700 000         | 100 000                     |
|                     |                  |                   | <b>25 400 000</b> | <b>100 000</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 25 400 000 |
| Kortfristig del                           | 0          |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Momsskuld                   | 9 470          | 15 963         |
| Källskatt                   | 5 449          | 5 883          |
| Inre fond                   | 467 138        | 484 978        |
| Övriga kortfristiga skulder | 130 628        | 108 830        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>612 685</b> | <b>615 654</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 3 247 328        | 3 105 031        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 120 484          | 45 217           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 2 021 721        | 1 259 998        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>5 389 533</b> | <b>4 410 246</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Tellus i Haninge, org.nr. 712400-2184

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Tellus i Haninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mirela Mircea  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETRA SÖDERLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 22:32:49



**ELISABETH DELLACASA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 22:08:50



**KICKI ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:12:39



**TARJA GUIMARAES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:20:04



**TERHI KAVÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:00:55



**PONTUS DILLNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:23:05



**LARS-GÖRAN SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 22:02:37



**MARIE HILLERBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:12:58



**MIRELA MIRCEA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:36:15



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 22:14:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIRELA MIRCEA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:38:37



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 22:14:22



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



## Slutord

Under 2023 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Markgruppen har fortsatt arbeta tillsammans med HSB Utemiljö för att vår miljö ska fortsätta att ha trevliga samvaroytor och uppmuntra till vistelse utomhus. Den gemensamhetsanläggning som är under utredning samt kommande stambyte har medfört att större arbeten med planering av utemiljön har fått stå tillbaka.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande och miljötänkande.

Några intresserade medlemmar har hjälpt till med bland annat översyn av miljöhus/grovsoprum, föreningslokal, gym, övernattningslägenhet samt med Tellus Café-verksamhet.

Den traditionella jullunchen blev inställd på grund av för lågt deltagande.

Styrelsen ser med stor framförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2024 då vi startar upp arbetet med stambytet. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivseln i vår förening.

Brandbergen 2024-03-28

*Styrelsen brf Tellus*





