

Spara denna årsredovisning. Den tillhör lägenheten och du kan behöva den vid försäljning och kontakt med din bank.



ÅRSREDOVISNING

för Brf TELLUS



Verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening TELLUS i Haninge
kallas härmed till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid för stämma: 2023-04-18 kl. 19:00 Plats: Brandbergsskolans Matsal

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om högst antal styrelseledamöter
17. Val av styrelseledamöter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om revisorer och suppleant
20. Val av revisorer och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion 1 Angående installation av laddplatser
 - b) Motion 2 Lilla backen framför 313B
 - c) Motion 3 Om yngre och äldre i styrelsen
 - d) Motion 4 Kostnader vid hantering av sopor
 - e) Motion 5 Utredning av solceller
 - f) Motion 6 Samma tvättstugetid hela veckan
 - g) Motion 7 Avfallsstationer
 - h) Motion 8 Bostadsrättstillägg som ingår i avgiften
 - i) Motion 9 Individuell el mätningBeslut om nya stadgar, i första läsningen enligt bilaga.
(Stadgeändring erfordrar två beslut. Nästa beslut tas på nästa årsstämma 2024)
25. Föreningsstämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
590	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	38131
51	lokaler	583
1	föreningslokal	0
412	parkering och garageplatser	0
Totalt 1054 objekt		38614

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

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	
Conny Bokvist	Ledamot	2016-06-15	
Ingrid Åberg	Ledamot	2017-05-19	
Susanne Broberg	Ledamot	2022-04-06	
Peter Hartog	Ledamot	2022-04-06	
Mirela Mircea	Ledamot	2021-03-30	2022-04-06
Terhi Kavén	Ledamot	2021-03-30	
Aidin Saradzadeh	Ledamot	2021-03-30	2022-01-13
Niklas Marklund	Ledamot	2021-03-30	2022-01-13
Fatjon Toska	Ledamot	2022-04-06	2022-09-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kicki Åberg, Elisabeth Dellacasa, Peter Hartog, Susanne Broberg.

Fatjon Toska avgick 2022-05-25.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tarja Guimaraes, Ingrid Åberg, Petra Söderlund, Terhi Kavén.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Vald på stämman Mirela Mircea men avgick då hon själv stigit i styrelsen tom 2022-04-06. Då hon fick reda på i oktober 2022 att hon inte kan granska sig själv. Revisorssuppleanten Sören Sandström gick upp till revisor , samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Michaela Höglblom blev sammankallande på stämman men avgick direkt veckan efter. Tobias Hessling och Marianne Älvenstrand valdes på stämman. Tobias Hessling gick upp som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-05 På stämman deltog 77 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Årsavgiften höjdes med 1,5 % från och med 1 april 2022.

Vi firade tillsammans 50 år som förening med en stor fest på gården.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	2,2 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	3,4 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	3,5 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	2,9 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	2,5 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	2,4 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	2,4 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning

Totalt 7 objekt

Vårt nyrenoverade gym som blev vattenskadat på grund av skadegörelse öppnades upp igen under våren.

Påbörjade målning av låghustak och byte av takpapp på höghusen.

OVK genomförd på de adresser som var berörda av värmeåtervinningsprojektet. Tvillingarnas Gata 305-308, 318-321 samt Lejonets Gata 379-382.

Våra hus är nu över 50 år gamla och då är det dags att titta på hur vi ska göra med våra stammar. Med anledning av det har styrelsen under 2022 gjort en inventering av våra våtrum och stammar och kommit fram till att vi kommer behöva genomföra ett stambyte i föreningen. Exakt när och hur detta ska genomföras är något som styrelsen tittar på just nu och vi kommer att löpande informera kring frågan framåt. Något vi kan säga direkt är vi står mycket väl rustade ekonomiskt för att nu börja titta på de större investeringar som kommer när våra hus börjar bli så här gamla.

Påbörjade utredning inför kommande projekt med byte av hissar.

Fortsatt analys för ev kommande projektarbete med att fortsätta värmeåtervinningsprojekt fas 2. (Lejonets Gata 371-374 och 383-386)

Styrelsen har fått kännedom om att det finns ett gemensamhetsanläggningsavtal som tecknades då Brandbergen byggdes. Det har visat sig att vi är tvungna att skjuta på analysarbete av installation av elbilsladdning. Gemensamhetsanläggningen (GA) innebär att vi som fastighetsägare inte har ensam rätt att nyttja de garage- och parkeringsanläggningar som vi historiskt har uppfattat som "våra egna". I och med att garage- och parkeringsanläggningarna ingår i en gemensamhetsanläggning är utgångspunkten att förvaltning och underhållsåtgärder m.m. ska beslutas och bekostas av samtliga delägare gemensamt. Vi har under hösten påbörjat en dialog med jurist och övriga HSB föreningar som ingår i denna GA och analysera vad detta innebär och ta fram en plan på hur vi går vidare. Gemensamhetsanläggningsavtalet innefattar även våra lekplatser i Tellus. Därför har vi valt att vänta med upprustningen av lekplatsen på Lejonets Gata 374.

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

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

Årtal	Ändamål
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
2023-2024	Planering och projektering för kommande stambyte
2023-2025	Planering och projektering för byte av hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 54 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 732 och under året har det tillkommit 67 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 734.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	313	309	275	260	216
Skuldsättning, kr/kvm	797	1 000	1 221	1 441	1 466
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	286	272	267	261	254
Driftskostnad, kr/kvm	708	610	605	599	608
Årsavgifter, kr/kvm	930	893	860	839	814
Totala intäkter, kr/kvm	1 030	933	898	879	851
Nettoomsättning, tkr	39 725	36 930	36 005	34 659	33 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 970	5 737	6 677	5 838	7 076
Soliditet, %	63	58	55	47	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 436 700	0	0	3 436 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 566 600	0	0	5 566 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 746 943	0	0	17 746 943
S:a bundet eget kapital, kr	26 750 243	0	0	26 750 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	30 453 797	5 737 017	0	36 190 814
Årets resultat, kr	5 737 017	-5 737 017	8 969 933	8 969 933
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	36 190 814	0	8 969 933	45 160 747
S:a eget kapital, kr	62 941 057	0	8 969 933	71 910 990

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 092 178 kr samt ianspråktagande skett med 1 092 178 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	36 190 814
Årets resultat, kr	8 969 933
Reservation till underhållsfond, kr	-1 092 178
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 092 178
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 160 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	45 160 747

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

Slutord

Under 2022 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår en bostadsrättsförenings förvaltning.

Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB Utemiljö för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och därmed uppmuntra till vistelse utomhus. Vid föreningens årliga trädvårdssyn konstaterades det att en hel del träd behövde fällas. Detta för att förhindra åverkan på dagvattenledningarna, att vissa platser ska få mera solljus och att ge plats för andra träd att växa.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att söka nya lösningar för fortsatt energisparande och miljötänkande. Arbetet med att titta på möjligheter om laddningsstolpar för el-bil stannande upp under året på grund av gemensamhetsanläggningens avtal. Se mer information angående detta årsredovisningen under Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Fastighetsägarna i Brandbergen har sagt upp avtalet med Envac som är ansvariga för Brandbergens sopsugsanläggning. Vi har under hösten arbetat tillsammans med övriga HSB föreningar för att få fram ett bra alternativ till sopsugen. Nya anläggningarna planeras vara i drift i mars 2023.

Föreningen har under året tagit hjälp av intresserade medlemmar med bland annat översyn av miljöhus/grovsoprum och översyn av föreningslokal samt hjälp med Tellus Cafe-verksamhet.

Vi har under året haft öppet för Tellus Cafe. Den traditionella jullunchen kunde vi genomföra.

Vi firade föreningens SO-jubileum i september 2022. Denna dag blev välbesökt och uppskattad av både gammal som ung. Aktiviteter som stod på agendan under dagen var bland annat. tipspromenad, olika lekar, ansiktsmålning, dansuppvisning, prova på brandsläckning, musikunderhållning samt förtäring. Ett stort tack till de medlemmar som hjälpte till att genomföra denna dag!!!

Styrelsen ser med stor framförsikt fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta bostadsrättsföreningen Tellus under det kommande verksamhetsåret 2023. Vi hoppas att alla medlemmar fortsätter det positiva engagemanget för att stärka sammanhållningen och trivseln i vår förening.

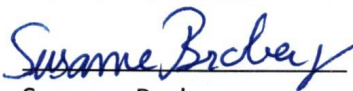
Brandbergen 2023-03-20



Petra Söderlund



Elisabeth Dellacasa



Susanne Broberg



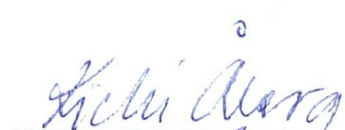
Tarja Guimaraes



Terhi Kaven



Conny Bokvist

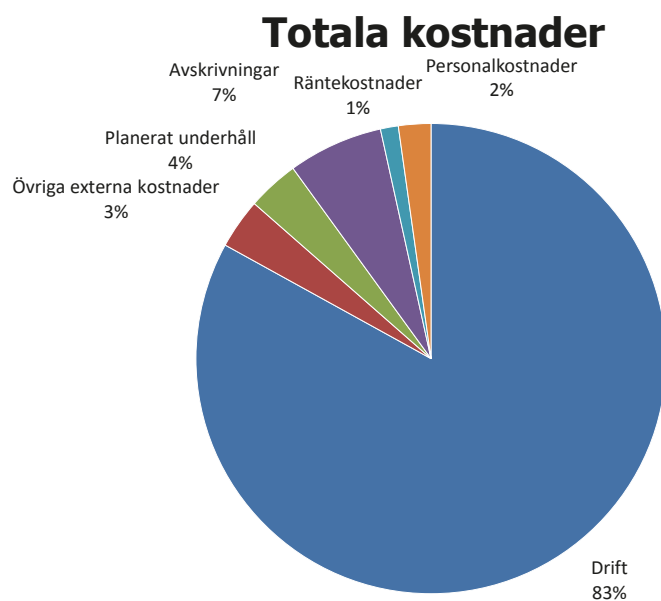


Kicki Åberg

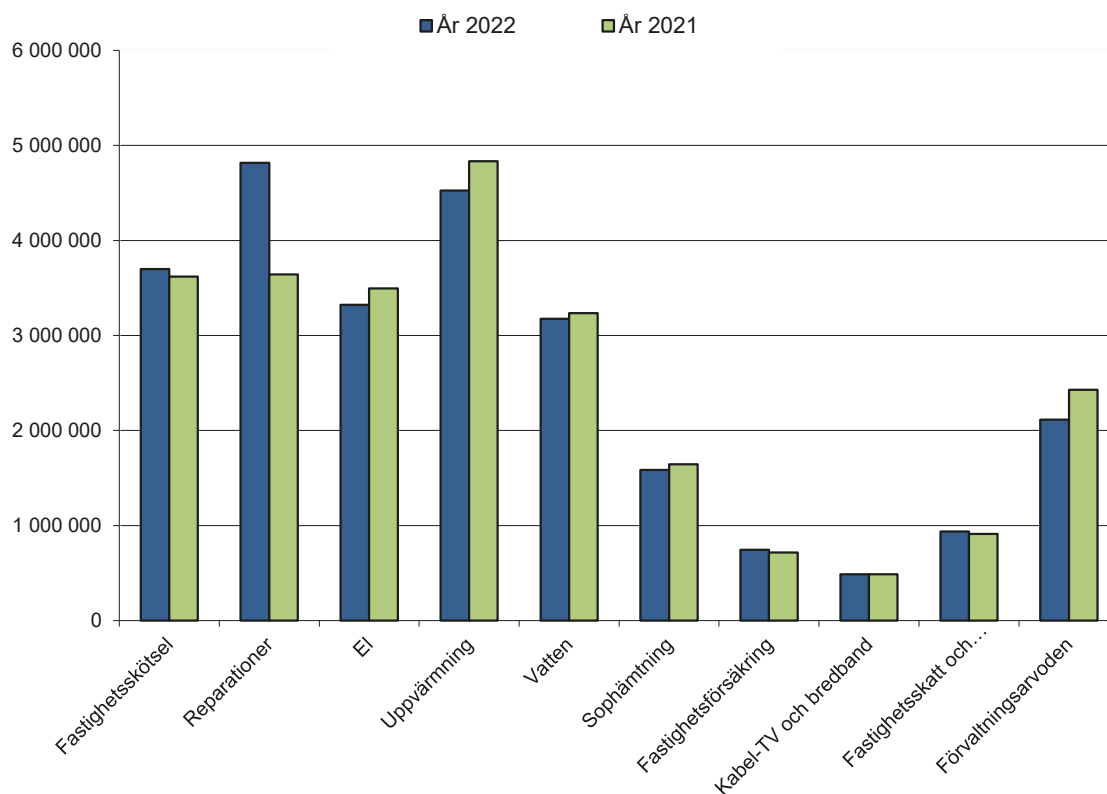


Peter Hartog

HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge



Fördelning driftkostnader



Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	37 501 889	36 908 451
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 223 265	21 214
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-25 543 294	-25 174 770
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 058 401	-753 189
Planerat underhåll		-1 092 178	-1 720 542
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-685 118	-680 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 009 724	-2 441 628
Summa rörelsekostnader		-30 388 715	-30 770 497
Rörelseresultat		9 336 439	6 159 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 707	10 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-378 213	-432 352
Summa finansiella poster		-366 506	-422 151
Resultat efter finansiella poster		8 969 933	5 737 018
Årets resultat		8 969 933	5 737 017

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	84 664 991	86 674 716
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 710 750	0
		<u>87 375 741</u>	<u>86 674 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 376 241</u>	<u>86 675 216</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 141	173 228
Avräkningskonto HSB Stockholm		21 456 425	18 880 937
Placeringskonto HSB Stockholm		476	474
Övriga fordringar	Not 11	8 908	1 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 064 393	2 034 217
		<u>23 577 342</u>	<u>21 090 357</u>
Kassa och bank	Not 13	100 472	101 570
Summa omsättningstillgångar		<u>23 677 815</u>	<u>21 191 927</u>
Summa tillgångar		<u>111 054 056</u>	<u>107 867 143</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 436 700	3 436 700
Upplåtelseavgifter		5 566 600	5 566 600
Yttre underhållsfond		17 746 943	17 746 943
		<u>26 750 243</u>	<u>26 750 243</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 191 476	30 453 797
Årets resultat		8 969 933	5 737 017
		<u>45 161 409</u>	<u>36 190 814</u>
Summa eget kapital		<u>71 911 652</u>	<u>62 941 057</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 300 000	15 550 000
		<u>10 300 000</u>	<u>15 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 450 000	22 073 999
Leverantörsskulder		3 278 439	1 734 333
Skatteskulder		88 065	66 270
Fond för inre underhåll		484 978	486 232
Övriga skulder	Not 16	22 581	15 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 518 341	4 999 756
		<u>28 842 404</u>	<u>29 376 084</u>
Summa skulder		<u>39 142 404</u>	<u>44 926 084</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>111 054 056</u>	<u>107 867 142</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	8 969 933	5 737 017
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 009 724	2 441 628
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 979 657	8 178 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	88 504	-492 262
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 090 318	-732 185
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 158 479	6 954 197
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 710 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 710 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 873 999	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 873 999	-950 000
Årets kassaflöde	2 573 730	6 004 197
Likvida medel vid årets början	18 982 982	12 978 784
Likvida medel vid årets slut	21 556 712	18 982 981

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	35 467 773	35 067 155
Hyror	1 615 915	1 548 128
Övriga intäkter	582 135	358 192
Bruttoomsättning	<u>37 665 823</u>	<u>36 973 475</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-163 901	-39 085
Hyresförluster	-33	-4 725
	37 501 889	36 929 665
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsers vid skada	2 223 265	21 214
	2 223 265	21 214
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	3 699 264	3 620 124
Reparationer	4 815 346	3 643 408
El	3 323 555	3 496 637
Uppvärmning	4 526 354	4 834 661
Vatten	3 175 230	3 235 814
Sophämtning	1 584 710	1 643 699
Fastighetsförsäkring	743 694	715 091
Kabel-TV och bredband	488 527	488 410
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	937 638	911 624
Förvaltningsarvoden	2 114 113	2 429 790
Övriga driftkostnader	134 863	155 511
	25 543 294	25 174 770
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	203 834	254 482
Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 573	37 296
Administrationskostnader	518 778	257 251
Extern revision	32 500	31 000
Konsultkostnader	14 875	0
Medlemsavgifter	215 842	173 160
	1 058 401	753 189
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	336 720	340 560
Revisionsarvode	-8 000	19 000
Övriga arvoden	19 150	21 775
Löner och övriga ersättningar	237 587	199 301
Sociala avgifter	96 976	99 732
Pensionskostnader och förpliktelser	1 457	0
Övriga personalkostnader	1 228	0
	685 118	680 368

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	9 506	6 770
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	0
Övriga ränteintäkter	2 200	3 430
	11 707	10 200
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	377 495	429 847
Övriga räntekostnader	718	2 505
	378 213	432 352
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	141 116 428	140 419 928
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Årets investeringar	0	696 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 246 127	146 246 127
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-59 571 411	-57 129 783
Årets avskrivningar	-2 009 724	-2 441 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 581 136	-59 571 411
Utgående bokfört värde	84 664 991	86 674 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	379 000 000	316 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 864 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	152 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	817 000	962 000
Summa taxeringsvärde	536 681 000	425 510 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	696 500
Årets investeringar	2 710 750	-696 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 710 750	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 908	1 500
	8 908	1 500
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 064 393	2 034 217
	2 064 393	2 034 217
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	66 065	67 265
Övriga bankkonton	34 407	34 305
	100 472	101 570

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758250213	2,56%	2023-05-16	10 000 000	0	
	Nordea	39758307649	3,17%	2023-03-30	5 200 000	600 000	
	Nordea	39788981534	0,85%	2023-05-17	9 750 000	100 000	
	Stadshypotek AB	318374	0,68%	2024-10-30	5 800 000	100 000	
					30 750 000	800 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 750 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 300 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					82 450 000	82 450 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 450 000	22 073 999	
					20 450 000	22 073 999	
Not 16	Övriga skulder						
	Momsskuld				15 963	15 494	
	Källskatt				5 883	0	
	Övriga kortfristiga skulder				735	0	
					22 581	15 494	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				45 217	49 173	
	Förutbetalda hyror och avgifter				3 213 126	3 115 537	
	Övriga upplupna kostnader				1 259 998	1 835 046	
					4 518 341	4 999 756	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Conny Bokvist

.....
Elisabeth Dellacasa

.....
Ingrid Åberg

.....
Peter Hartog

.....
Petra Söderlund

.....
Susanne Broberg

.....
Tarja Guimaraes

.....
Terhi Kaven

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Sandström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-16 kl. 19:40:21



ELISABETH DELLACASA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 13:01:49



INGRID ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 12:00:09



SUSANNE BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 14:33:11



TARJA GUIMARAES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 16:32:55



PETER HARTOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 13:12:51



TERHI KAVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:58:08



CONNY BOKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 13:04:30



SÖREN SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 00:56:41



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:08:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SÖREN SANDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 01:01:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 10:09:02



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

FULLMAKT föreningsstämman 2023

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud såsom äkta maka/make, med medlem varaktigt sammanboende närstående person, annan närstående eller annan medlem i bostadsrättsföreningen.

Ombud får endast företräda en medlem förutom sig själv.

Fullmakt för

Adress

Bostadsrättshavarens namn

Adress

Lägenhetsnummer (se avgiftsavi)

Bevittnas

Adress

.....

