



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 (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	Förvävsdatum	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 ²
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 GA:2	G:A	0	22 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och 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. Sopnedkassen 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 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
Upplåtelseavgifter, kr	5 566 600	0	0	5 566 600
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	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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	45 161 409	0	7 477 359	52 638 768
S:a eget kapital, kr	71 911 652	0	7 477 359	79 389 011

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	52 638 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	52 638 768

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	38 396 202	37 229 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 031 914	2 495 314
Summa Rörelseintäkter		40 428 116	39 725 154
Rörelsekostnader			
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
Summa Rörelsekostnader		-32 021 899	-30 388 715
Rörelseresultat		8 406 218	9 336 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 832	11 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-939 691	-378 213
Summa Finansiella poster		-928 859	-366 506
Resultat efter finansiella poster		7 477 359	8 969 933
Resultat före skatt		7 477 359	8 969 933
Årets resultat		7 477 359	8 969 933

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
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		91 374 824	87 375 741

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		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
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		21 156 527	23 577 342

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	100 153	100 472
<i>Summa Kassa och bank</i>		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
Summa Bundet eget kapital	26 750 243	26 750 243

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	45 161 409	36 191 476
Årets resultat	7 477 359	8 969 933
Summa Fritt eget kapital	52 638 768	45 161 409

Summa Eget kapital

79 389 011 **71 911 652**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	10 300 000
Summa Långfristiga skulder	0	10 300 000

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
Summa Kortfristiga skulder		33 242 993	28 842 404

Summa Skulder

33 242 993 **39 142 404**

Summa Eget kapital och skulder

112 632 004 **111 054 056**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 406 218	9 336 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 009 619	2 009 724
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 009 619	2 009 724
Erhållen ränta	10 832	11 707
Erlagd ränta	-864 424	-382 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 562 245	10 975 701
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 132 019	111 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-624 678	1 072 479
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	507 340	1 183 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 069 586	12 159 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 008 702	-2 710 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 008 702	-2 710 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 350 000	-6 873 999
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 350 000	-6 873 999
Årets kassaflöde	-1 289 116	2 574 689
Likvida medel vid årets början	21 557 373	18 982 684
Likvida medel vid årets slut	20 268 257	21 557 373

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 2023-12-31	2022-01-01 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>	38 484 340	37 393 774
	Avgiftsbortfall	-26 924	-157 903
	Hysesbortfall	-61 214	-6 031
	<i>Summa</i>	-88 138	-163 934
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	38 396 202	37 229 840
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	2 031 914	2 495 314
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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
	Försäkringskostnader	-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>	-27 947 719	-26 293 704

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	-1 366 398	-1 400 168
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	-698 162	-685 118
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	10 832	11 707
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 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>	-939 691	-378 213

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade 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 Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	148 859 496	146 246 127
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 581 136	-59 571 411
	Årets avskrivningar	-2 009 619	-2 009 724
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-63 590 755	-61 581 136
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 268 741	84 664 991
	<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>	536 681 000	536 681 000
	<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>	82 450 000	82 450 000
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>	6 106 083	2 710 750
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>	20 168 592	21 465 809
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>	945 217	2 064 393

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>	100 153	100 472

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
			25 400 000	100 000

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>	612 685	615 654

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>	5 389 533	4 410 246

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

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



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.



HSB – där möjligheterna bor



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

