

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



ÅRSREDOVISNING

för Brf TELLUS

Verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

KALLELSE

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

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: TORSDAGEN DEN 18 MAJ 2016, KL 19.00

PLATS: Biograf Cosmopolite

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förförtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om revisorer och suppleant
19. Val av revisorer och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
Beslut om nya stadgar, i första läsningen enligt bilaga. (Stadgeändring erfordrar två beslut. Nästa beslut tas på ordinarie stämma 2018.)
24. Föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans en röst.

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången

Den som inte betalat aviserade avgifter äger ej rösträtt.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud endast genom annan medlem eller medlemmens maka/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn. Om medlem skall företräddas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräddes genom fullmakt. Medlem får således maximalt utöva två röster.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Tellus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med organisationsnummer 712400-2184

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheter Söderby 2:16-21,2:34-36 samt 2:42 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	586	38.002
Hysesrätter	0	
Lokaler	49	
Parkering och garageplatser	189	216

Lägenhetsfördelningen är följande:

Lägenhetstyp	Yta	Antal
1:or	34 m ²	31 st
	40 m ²	3 st
2:or	46 m ²	112 st
	66 m ²	269 st
	69 m ²	20 st
	78 m ²	2 st
3:or	79 m ²	28 st
	84 m ²	111 st
	85 m ²	10 st

Föreningens fastigheter är byggda 1971-72. Värdeår är 1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2016 har bastun renoverats. Föreningen bytte ut samtliga entreportar under våren. Under året fortsatta utvecklingsplanen med våra markytor. Under 2017 kommer styrelsen att fortsätta utreda installation av elektroniskt låssystem.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Värmekulvert	Del av värmekulvertar byts ut
2017	Ombildning av lokaler till lägenheter	Lokaler i markplan görs om till lägenheter
2017	Bygga nya cykelförråd	Cyklarna flyttas från cykelrum till nya cykelförråd
2017	Påbörjad fasad-rengöring	fortsätter

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	OVK avslutat	
2016	Byte av portarna	Alla portar byttes ut och förbereddes för elektroniskt låssystem
2016	Entrésystem	Bytet till LED-belysning klart

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har investerat i luftvärmeåtervinningssystem. Arbetet påbörjades 2015 och totalbeloppet för investeringen blev 7 815 532kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 44 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Petra Söderlund	Ordförande
Jenny Byléhn	Vice ordförande
Tarja Guimaraes	Ledamot, sekreterare
Lars Söderlund	Ledamot
Elisabeth Dellacasa	Ledamot
Per Lindberg	Ledamot
Kicki Åberg	Suppleant
Annette Tövinge	Suppleant
Conny Bokvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Söderlund, Elisabeth Dellacasa, Jenny Byléhn, Per Lindberg, Kicki Åberg och Annette Tövinge

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Petra Söderlund, Jenny Byléhn, Elisabeth Dellacasa och Tarja Guimaraes.

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hans Thunström	Föreningsvald ordinarie
Erik Andersson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Elisabeth Eriksson, Robert Skärberg och Magnus Hellberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-09.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 699 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 49 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	33 568	32 814	32 886	32 864	31 541
Resultat efter finansiella poster	-286	5 294	5 173	2 850	575
Årsavgift*, kr/kvm	817	817	817	817	785
Drift**, kr/kvm	635	487	492	505	484
Belåning, kr/kvm	1 606	1 605	1 824	1 918	1 950
Soliditet, %	28%	27%	22%	17%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 423 300	0	17 164 155	1 111 036	5 293 518
Resultatdisposition			1 157 248	4 136 268	-5 293 518
Årets resultat					-285 916
Belopp vid årets slut	3 423 300	0	18 321 403	5 247 304	-285 916

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	5 247 304
Årets resultat	-285 916
Reservering till underhållsfond	-4 868 000
I anspråkstagande av underhållsfond	4 811 088
Summa till stämmans forfogande	4 904 476

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 904 476
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Slutord

Under 2016 har styrelsen fortsatt att arbeta med de löpande uppgifterna som ingår i en bostadsrättsförenings förvaltning.

Vi har omförhandlat avtalet med fastighetsförsäkringen. Från och med 2017-01-01 har vi fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa.

Under året 2016 har utvecklingsplanen för föreningens trädgårdar/ytermiljö fortsatt. Markgruppen arbetar i tätt samarbete med HSB mark för att vår miljö ska få trevligare samvaroytor och uppmuntra till vistelse i trädgården.


Bastun renoverades under våren.

Gymmet är under ständig utveckling med nya maskiner och redskap.

Luftvärmeåtervinningsprojektet avslutades i början av 2016. Nu återstår utvärdering av projektets första del. Styrelsen fortsätter att undersöka olika lösningar för fortsatt energisparprojekt.

Till midsommar var alla portar utbytta och förberedda för elektroniskt låssystem, som är under upphandling.

Stockholm, den 2/4-17


Conny Björkstén

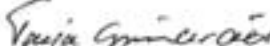

Elisabeth Dellacasa


Jenny Bylund


Lars Söderlund


Per Lindberg


Petra Söderlund


Taryá Guimarães

Resultaträkning

2016-01-2016-12

2015-01-2015-12

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	33 568 335	32 813 973
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 2	-24 165 397	-21 007 445
Övriga externa kostnader	Not 3	-884 374	-728 913
Planerat underhåll		-4 811 088	-1 842 752
personalkostnader och arvoden	Not 4	-436 453	-454 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 058 030	-1 862 642
Summa rörelsekostnader		-32 355 342	-25 896 269

Rörelseresultat**1 212 993****6 917 704****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 308	11 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 511 217	-1 635 539
Summa finansiella poster		-1 498 909	-1 624 187

Årets resultat**-285 916****5 293 517**

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	85 690 196	79 932 694
Pågående nyanläggningar	Not 8	119 119	4 563 232
		<u>85 809 315</u>	<u>84 495 926</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **85 809 815** **84 496 426**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		21 543	39 682
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 886 761	9 781 885
Placeringskonto HSB Stockholm		3 079 249	3 076 165
Övriga fordringar	Not 10	43 169	5 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 547 957	953 282
		<u>10 578 680</u>	<u>13 856 128</u>
Kassa och bank	Not 12	103 670	103 670

Summa omsättningstillgångar 10 682 349 13 959 797

Summa tillgångar **96 492 164** **98 456 224**

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser		3 423 300	3 423 300
Yttre underhållsfond		18 321 403	17 164 155
		<u>21 744 703</u>	<u>20 587 455</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 247 304	1 111 036
Årets resultat		-285 916	5 293 518
		<u>4 961 389</u>	<u>6 404 554</u>

Summa eget kapital 26 706 092 26 992 010

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 048 903	61 974 646
		<u>60 048 903</u>	<u>61 974 646</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	978 076	0
Leverantörsskulder		2 985 053	4 460 389
Skatteskulder		0	2 758
Fond för inre underhåll		540 109	549 004
Övriga skulder	Not 16	0	7 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 233 931	4 470 343
		<u>9 737 169</u>	<u>9 489 568</u>

Summa skulder 69 786 072 71 464 214

Summa eget kapital och skulder **96 492 164** **98 456 224**

Kassaflödesanalys

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster -285 916 5 293 518

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 058 030 1 862 642
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 772 114 7 156 160

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -614 591 -13 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -730 475 1 620 529
Kassaflöde från löpande verksamhet 427 048 8 763 534

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -3 371 419 -4 563 232
Kassaflöde från investeringsverksamhet -3 371 419 -4 563 232

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -947 667 -7 343 622
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -947 667 -7 343 622

Årets kassaflöde

-3 892 038 -3 143 322

Likvida medel vid årets början

12 961 719 16 105 041

Likvida medel vid årets slut

9 069 681 12 961 721

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga boksluts-kommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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 1,6%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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/stämman.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	31 042 632	31 042 632
Hyror	1 595 268	1 603 872
Övriga intäkter	989 002	226 357
Bruttoomsättning	33 626 902	32 872 861
Avgifts- och hyresbortfall	-58 394	-58 887
Hyresförluster	-173	0
	33 568 335	32 813 974
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 814 224	4 001 123
Reparationer	4 730 265	1 965 954
El	3 436 055	2 895 483
Uppvärmning	5 188 830	5 487 436
Vatten	1 753 293	1 446 354
Sophämtning	1 101 788	1 269 221
Fastighetsförsäkring	332 228	350 975
Kabel-TV och bredband	837 730	836 068
Fastighetsskatt	799 488	852 398
Förvaltningsarvoden	2 171 496	1 902 433
	24 165 397	21 007 445
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	204 473	194 841
Förbrukningsinventarier och varuinköp	305 211	37 940
Administrationskostnader	220 007	207 181
Extern revision	1 763	25 450
Konsultkostnader	420	111 001
Medlemsavgifter	152 500	152 500
	884 374	728 913
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	233 000	259 750
Revisionsarvode	20 000	19 700
Övriga arvoden	24 000	22 300
Löner och övriga ersättningar	30 425	38 828
Sociala avgifter	87 000	81 938
Pensionskostnader och förpliktelser	1 339	-2 363
Övriga personalkostnader	40 688	34 364
	436 453	454 517

Noter

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 743	3 354
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 085	4 275
Ränteintäkter skattekonto	395	477
Övriga ränteintäkter	7 086	3 246
	12 308	11 352
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 510 497	1 635 539
Övriga räntekostnader	720	0
	1 511 217	1 635 539
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	120 691 968	120 691 968
Anskaffningsvärde mark	5 129 699	5 129 699
Årets investeringar	7 815 532	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 637 199	125 821 667
Ingående avskrivningar	-45 888 973	-44 026 331
Årets avskrivningar	-2 058 030	-1 862 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 947 003	-45 888 973
	85 690 196	79 932 694
Utgående bokfört värde	85 690 196	79 932 694
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	239 000 000	228 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 971 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	673 000	5 600 000
Summa taxeringsvärde	329 644 000	320 400 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 563 232	0
Årets investeringar	-4 444 113	4 563 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 119	4 563 232
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 267	5 114
Skattefordran	47 394	0
Övriga fordringar	-12 492	0
	43 169	5 114

Noter

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	1 547 957	953 282
	<u>1 547 957</u>	<u>953 282</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kassa och bank

Nordea	69 365	69 365
Övriga bankkonton	34 305	34 305
	<u>103 670</u>	<u>103 670</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 423 300	0	17 164 155	1 111 036	5 293 518
Resultatdisposition			1 157 248	4 136 268	-5 293 518
Årets resultat					-285 916
Belopp vid årets slut	3 423 300	0	18 321 403	5 247 304	-285 916

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränte-ändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296748546	1,91%	2022-06-30	6 823 999	150 000
Nordea Hypotek	39788449255	0,59%	2016-10-20	4 865 340	121 636
Stadshypotek	636538	2,96%	2017-03-01	13 500 000	0
Stadshypotek	636539	3,15%	2018-03-01	13 500 000	0
Stadshypotek	811146	1,78%	2019-12-30	11 800 000	600 000
Stadshypotek	897539	2,05%	2020-10-30	10 537 640	106 440
				61 026 979	978 076
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 048 903
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 136 599

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	82 450 000	82 450 000
--	------------	------------

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	978 076	0
--------------------------------------	---------	---

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	0	7 074
	<u>0</u>	<u>7 074</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	64 158	78 000
Förutbetalda hyror och avgifter	2 633 190	2 652 318
Övriga upplupna kostnader	2 536 583	1 740 025
	<u>5 233 931</u>	<u>4 470 343</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Not 18 Övriga kortfristiga fordringar

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2/4-17

Conny Bokvist
Conny Bokvist

Elisabeth Dellacasa
Elisabeth Dellacasa

Jenny Bylénn
Jenny Bylénn

Lars Söderlund
Lars Söderlund

Per Lindberg
Per Lindberg

Petra Söderlund
Petra Söderlund

Tarja Guimarães
Tarja Guimarães

Vår revisionsberättelse har 16-04-03 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Thunström
Hans Thunström

Alander Forslöf
Alander Forslöf

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellus i Haninge för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.

De 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra ut-

talanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

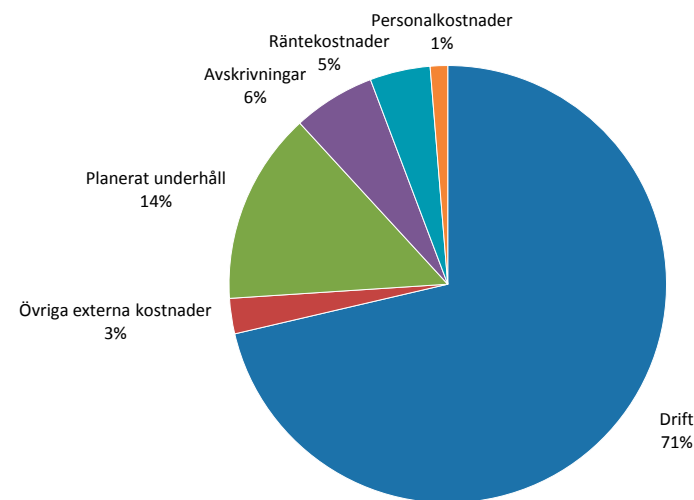
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

