

Årsredovisning 2023 - 2024

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

702002-3201



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Cypressen	Stockholm
Järneken	Stockholm
Silverpoppeln	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 219 bostadsrätter om totalt 15 606 kvm och 16 lokaler om 1 181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ivan Rosenqvist	Ordförande
Andrea Ivarsson	Styrelseledamot
Ann-Christin Ohlander	Styrelseledamot
Eric Paglia	Styrelseledamot
Hans Lemming	Styrelseledamot
Lisa Gabrielsson	Styrelseledamot
Maria Higgins	Styrelseledamot
Mikael Ahnborg Katouzi	Styrelseledamot
Viktoria Wallin	Styrelseledamot utsedd av HSB
Pernilla Riben	Suppleant
Hanna Larsson Brandström	Suppleant
Marja Liisa Mutikainen	Suppleant

Valberedning

Jenny Stake Fredriksson
Maria Gustafsson
Therese Pearce-Laanela

Revisorer

Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Kungsbron Borevision
Stephan Öhlin	Internrevisor	
Bernadette Larsson	Intern revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-12. Beslut rörande styrelsens propositioner om antagande av nya stadgar, flytt av soprum samt byte av uppvärmningssystem.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

2022	●	Fiberinstallation genomförd.
2021	●	Renovering källare/dagvattensystem på Cypressen
2020	●	Renovering av portar in till gårdarna på Silverpoppeln och Järneken
2018-2019	●	Trapphusrenovering
2017-2019	●	Tak- och fönstermålning
2015-2016	●	Renovering och stambyte i källare

- 2012** ● Renovering av tvättstuga och bastu Silverpoppeln
- 2003** ● Fasadenovering (yttersidan)
- 1993** ● Byte av tak och fönster samt fasadenovering (mot gårdar)
● Byte av elstigare
● Dränering och renovering av innergårdar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	NABO
Internet	Ownit Broadband AB
Service tvättstugeutrustning	NABO
Skadad jur	Anticimex AB
Skötsel av gårdar	Två Smålänningar AB
Snöröjning tak	Bitab AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall och Remondis Sweden AB
Städning av gemensamma ytor	Neonia Facility Services AB
TV	AB Sappa

Övrig verksamhetsinformation

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK): Under verksamhetsåret slutfördes OVK-besiktning av samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen. Efter utvärdering av noterade anmärkningar ska åtgärdsarbete inledas.

Renovering rökgångar: Som ett led i föreningens brandskyddsarbete har upp till en rökgång per bostadsrätt renoverats och därefter efterbesiktigats under verksamhetsåret. Resterande rökgångar i föreningen kommer att åtgärdas i enlighet med föreningens underhållsplan om inte enskild medlem väljer att på egen hand bekosta ett tidigare åtgärdande.

Centralvärme: Styrelsen arbetade i enlighet med föreningsstämmans beslut vidare med projektet avseende installation av centralvärme i föreningen och upprättade en detaljerad plan för projektet vilken presenterades vid extrastämma i juni 2024. Vid extrastämman beslutades om byte av uppvärmningssystem. Inför extrastämman höll styrelsen ett informationsmöte där föreningens medlemmar gavs möjlighet att ställa frågor rörande projektet.

Dränering Silverpoppeln: Under verksamhetsåret har dränering av gårdsyta på Silverpoppeln genomförts.

Underlag postboxar: Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande kontakt med PostNord med anledning av att PostNord kräver att föreningen monterar postboxar för att underlätta arbetsmiljön för brevbärarna i samband med utdelning av post i föreningen.

Åtgärdande nedfallande puts Silverpoppeln: Styrelsen har under verksamhetsåret låtit åtgärda nedfallande puts på Silverpoppelns fasad.

Brandskyddsarbete: Styrelsen har under verksamhetsåret låtit utföra brandskyddsåtgärder i trapphus och vind på Ringdansvägen 3D för att säkerställa dubbla utrymningsvägar för boende på fjärde våningen på adressen.

Översyn av portar mot föreningens innergårdar: Styrelsen har under verksamhetsåret låtit göra en översyn av samtliga portar mot föreningens innergårdar för att avgöra i vilket skick dessa är i och om underhåll av portarna behöver genomföras för att bevara portarnas skick.

Kommersiella lokaler: Intresset för att hyra en lokal i föreningen har fortsatt varit stort och samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret. Under verksamhetsåret har en överlåtelse skett av lokalen som numera huserar Studio 0924 (skomakeriet på Aprilgatan). Styrelsen har i enlighet med föreningsstämmans beslut arbetat vidare med att utreda förutsättningarna för att flytta det nuvarande soprummet på Silverpoppeln för att möjliggöra ytterligare en kommersiell lokal i föreningen. Vidare har markiser monterats utanför två hyreslokaler (Maria Sjödin och restaurang Gaia).

Föreningens gårdar: Avtalsenligt underhåll av föreningens gårdar har skett kontinuerligt genom entreprenören Två Smålänningar. Höst- och vårstädning har skett i vanlig ordning där övergivna cyklar har märkts och transporterats bort. Under advent- och julhelgerna upplystes gårdarna av julgranar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har bindningstiden för tre av föreningens banklån löpt ut. Detta skedde den 1 december 2023, den 30 mars 2024 samt den 3 juni 2024. Styrelsen beslutade att binda lånet om ca 10,7 miljoner kronor som löpte ut den 1 december 2023 i två år till en ränta om 4,09 procent. Vad gäller de övriga två lånen om ca 2,2 miljoner kronor och 19 miljoner kronor som löpte ut den 30 mars 2024 respektive 3 juni 2024 beslutade styrelsen att välja STIBOR 90 dagar med en villkorsperiod om ett år. Bakgrunden till besluten är att styrelsen eftersträvar balans mellan bundna och rörliga räntor för föreningens lån i riskspridningssyfte. Inför omläggning av lånen konsulterades föreningens rådgivare Svenska Bolån. Vidare upptog föreningen under verksamhetsåret ytterligare två banklån och vardera 2,5 miljoner kronor för att finansiera renoveringen av föreningens rökgångar. Även för dessa lån beslutade styrelsen att välja STIBOR 90 dagar med en villkorsperiod om ett år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 321 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 325 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	13 824	12 912	12 002	11 885
Resultat efter fin. poster	872	-402	1 563	594
Soliditet (%)	85	86	21	18
Yttre fond	1 343	2 234	1 604	974
Taxeringsvärde	506 542	506 542	506 542	328 996
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	732	686	685
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	87,2	87,0	82,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 635	3 395	3 727	3 981
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 379	3 147	3 455	3 694
Sparande per kvm totalyta, kr	206	142	203	144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	68	61	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr*	0	51	27	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr*	95	151	114	84
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	1,77	0,85	0,91
Räntekänslighet (%)	4,66	4,64	5,43	5,82
Totalyta	16 833	16 833	16 833	16 833

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

* Föreningen har under räkenskapsåret fått en stor kredit avseende värme, då föreningen tidigare har debiterats för mycket.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	2 400	-	-	2 400
Fond, yttre underhåll	2 234	-	209	2 443
Uppskrivningsfond	313 396	-	-	313 396
Balanserat resultat	11 626	-402	-209	11 015
Årets resultat	-402	402	872	872
Eget kapital	329 255	0	872	330 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 115
Årets resultat	872
Årets fondavsättning	-1 110
Totalt	11 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-565
Balanseras i ny räkning	12 442
	11 877

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 870	12 912
Övriga rörelseintäkter	3	3	193
Summa rörelseintäkter		13 873	13 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 247	-8 572
Planerat underhåll	6	-565	-891
Övriga externa kostnader	9	-1 251	-869
Personalkostnader	10	-296	-295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 978	-1 900
Summa rörelsekostnader		-11 337	-12 527
RÖRELSERESULTAT		2 537	578
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 670	-983
Summa finansiella poster		-1 664	-979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		872	-402
ÅRETS RESULTAT		872	-402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	379 023	379 142
Markanläggningar	14	836	892
Maskiner och inventarier	15	468	99
Pågående projekt		5 541	952
Summa materiella anläggningstillgångar		385 869	381 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		385 869	381 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		70	73
Övriga fordringar	17	27	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	528	499
Summa kortfristiga fordringar		626	655
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 379	3 174
Summa kassa och bank		3 379	3 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 005	3 830
SUMMA TILLGÅNGAR		389 875	384 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 400	2 400
Uppskrivningsfond		313 396	313 396
Fond för yttre underhåll		2 443	2 234
Summa bundet eget kapital		318 239	318 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 015	11 626
Årets resultat		872	-402
Summa fritt eget kapital		11 887	11 225
SUMMA EGET KAPITAL		330 127	329 255
Avsättningar			
Avsättningar		1	184
Summa avsättningar		1	184
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	10 510	20 120
Summa långfristiga skulder		10 510	20 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 210	32 859
Leverantörsskulder		995	567
Skatteskulder		42	38
Övriga kortfristiga skulder		42	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 947	1 854
Summa kortfristiga skulder		49 236	35 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		389 875	384 915

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 537	578
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 978	1 900
	4 515	2 478
Erhållen ränta	6	3
Erlagd ränta	-1 667	-666
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 853	1 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29	-96
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	525	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 408	1 771
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 761	-1 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 761	-1 788
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-4
Upptagna lån	5 000	0
Amortering av lån	-1 259	-5 184
Depositioner	-182	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 558	-5 188
ÅRETS KASSAFLÖDE	205	-5 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 174	8 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 379	3 174

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	12 171	11 422
Hysesintäkter, lokaler	1 639	1 537
Intäktsreduktion	-48	-132
El	8	5
Övriga intäkter	25	30
Övernattnings-/gästlägenhet	47	42
Andrahandsuthyrning	28	8
Summa	13 870	12 912

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	184
Övriga rörelseintäkter	3	10
Summa	3	193

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	324	326
Besiktning och service	373	280
Städning	389	363
Sotning	22	30
Ventilationskontroll OVK	115	160
Brandskydd	446	14
Trädgårdsarbete	431	491
Snöskottning	273	373
Övrigt	42	64
Summa	2 414	2 101

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	57	329
Bostäder	80	24
Bostäder VVS	7	10
Lokaler	0	18
Tvättstuga	222	269
Trapphus/port/entr	6	20
Källarutrymmen	9	2
Vind	0	5
Soprum/miljöanläggning	10	6
Dörrar och lås/porttele	50	153
Övriga gemensamma utrymmen	64	0
VA	76	83
Värme	39	27
Ventilation	72	15
El	76	77
Tak	26	44
Fönster	2	9
Gård/markytor	21	6
Försäkringsärende/vattenskada	155	749
Summa	973	1 844

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	128	891
Tvättstuga	100	0
Dörrar och lås/porttele	72	0
Värme	139	0
Tak	126	0
Summa	565	891

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	938	1 142
Uppvärmning	8	858
Vatten	655	534
Sophämtning	402	371
Summa	2 003	2 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	584	489
Kabel-TV/Bredband	470	455
Arvode teknisk förvaltning	358	343
Fastighetsskatt	444	435
Summa	1 856	1 722

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	167	178
Förbrukningsmaterial	70	138
Juridiska kostnader	234	179
Revisionsarvoden	32	31
Ekonomisk förvaltning	217	209
Mättningskostnader	373	26
Konsultkostnader	158	108
Summa	1 251	869

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	230	231
Sociala avgifter	66	64
Summa	296	295

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 670	983
Summa	1 670	983

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2422-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	414 946	99 607
Årets inköp	1 756	1 944
Uppskrivning mark	0	313 396
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	416 703	414 946
Ingående ackumulerad avskrivning	-35 804	-33 994
Årets avskrivning	-1 875	-1 810
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 679	-35 804
Utgående restvärde enligt plan	379 023	379 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>314 542</i>	<i>314 542</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 000	192 000
Taxeringsvärde mark	314 542	314 542
Summa	506 542	506 542

Under föregående räkenskapsår så skedde en uppskrivning av marken med 313 396 Tkr, vilket redovisas som uppskrivningsfond under eget kapital.

NOT 13, PÅGÅENDE ARBETEN

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	952	1 108
Inköp	6 760	1 883
Omklassificering till byggnad	-1 756	-1 953
Omklassificering	-415	-86
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 541	952

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115	1 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 115	1 115
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-223	-167
Årets avskrivning	-56	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	-279	-223
Utgående restvärde enligt plan	836	892

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 223	1 223
Inköp	415	0
Utgående anskaffningsvärde	1 638	1 223
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 124	-1 089
Avskrivningar	-47	-34
Utgående avskrivning	-1 171	-1 124
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	468	99

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	27	83
Summa	27	83

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162	165
Fastighetsskötsel	27	26
Försäkringspremier	207	173
Kabel-TV	99	103
Bredband	14	14
Förvaltning	18	18
Summa	528	499

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Stadshypotek	2025-06-03	4,12 %	19 000	19 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,09 %	10 650	10 790
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	9 254	9 254
Stadshypotek	2025-03-30	0,99 %	10 866	10 985
Stadshypotek	2025-03-28	4,11 %	1 950	2 950
Stadshypotek	2025-03-26	4,12 %	2 500	
Stadshypotek	2024-10-25	4,25 %	2 500	
Summa			56 720	52 980
Varav kortfristig del			46 210	32 859

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 474 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80	72
El	34	37
Uppvärmning	25	62
Utgiftsräntor	378	375
Vatten	57	46
Löner	134	99
Sociala avgifter	39	27
Förutbetalda avgifter/hyror	1 171	1 107
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	1 947	1 854

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	64 025	64 025

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna per den 1 januari 2025 med tre procent.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andrea Ivarsson
Styrelseledamot

Ann-Christin Ohlander
Styrelseledamot

Eric Paglia
Styrelseledamot

Hans Lemming
Styrelseledamot

Ivan Rosenqvist
Ordförande

Lisa Gabrielsson
Styrelseledamot

Maria Higgins
Styrelseledamot

Mikael Ahnborg Katouzi
Styrelseledamot

Viktoria Wallin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joakim Mattsson
Revisor

Stephan Öhlin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.02.2025 20:55

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist • 03.02.2025 17:08

DOCUMENT ID:

HJety9v00kx

ENVELOPE ID:

BjtJqDAOJx-HJety9v00kx

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm, 702002-3201 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTORIA ELISABETH WALLIN Viktoria.Wallin@hsb.se	Signed Authenticated	03.02.2025 17:15 03.02.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.236.245
2. IVAN ROSENQVIST ivan.rosenqvist@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 17:18 03.02.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.67
3. Andrea Ivarsson andrea.ivarsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 17:35 03.02.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.164
4. LISA JOSEFIN GABRIELSSON lisajosefinagabrielsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 17:41 03.02.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 80.251.192.97
5. Hans Lemming hans.johansson1@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 18:14 03.02.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.58
6. ANN-CHRISTIN OHLANDER annchristin.ohlander@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 19:26 03.02.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.85
7. MARIA HIGGINS maria.higgins@live.se	Signed Authenticated	03.02.2025 19:40 03.02.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.146
8. Eric Paglia eric@rocket.fm	Signed Authenticated	03.02.2025 20:29 03.02.2025 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.116
9. Mikael Ahnberg Katouzi mikael.katouzi@gmail.com	Signed Authenticated	03.02.2025 20:41 03.02.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.14

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Stephan Öhlin stephan.ohlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.02.2025 20:47 03.02.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.82.86
11. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	03.02.2025 20:55 03.02.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed