

Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

702002-3201



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 218 bostadsrätter om totalt 15 606 kvm och 16 lokaler om 1 269 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 875 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Christin Ohlander	Styrelsens ordförande
Filip Atanasov	Styrelseledamot utsedd av HSB Riksförbund
Lisa Gabrielsson	Styrelseledamot
Eric Paglia	Styrelseledamot
Ivan Rosenqvist	Styrelseledamot
Karin Birgitta Almstedt	Styrelseledamot
Lars Kockum	Styrelseledamot
Maria Higgins	Styrelseledamot
Martin Hofverberg	Styrelseledamot
Mikael Ahnborg Katouzi	Styrelseledamot
Hans Lemming	Suppleant
Hanna Larsson Brandström	Suppleant
Marja Liisa Mutikainen	Suppleant
Sanna Fogelvik	Suppleant

Under räkenskapsåret har HSB ledamot Victoria Wallin lämnat styrelsen av privata skäl. Efter räkenskapsårets utgång har HSB Riksförbund utsett Filip Atanasov till ny HSB ledamot i styrelsen och Andrea Troedsson lämnat styrelsen av privata skäl.

Valberedning

Jenny Stake Fredriksson, Maria Gustafsson och Therese Pearce-Laanela

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen. Vidare tecknas styrelsen två i förening av Ann-Christin Ohlander (styrelsens ordförande), Ivan Rosenqvist (vice ordförande), Martin Hofverberg (sekreterare) och Lisa Gabrielsson (ekonomiansvarig).

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Kungsbron Borevision
Stephan Öhlin	Internrevisor	Av föreningen utsedd revisor	
Bernadette Larsson	Revisorssuppleant	Av föreningen utsedd revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-10. Vid den extra föreningsstämman fattades beslut om sammanslagning av två bostadsrätter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till och med år 2071. Planen uppdateras regelbundet och ligger till grund för budgetering och styrelsens förslag till uttag från och avsättning till underhållsfonden. Styrelsen gör årliga avstämningar mot planen för att säkerställa att underhållsåtgärder genomförs i rätt tid och omfattning. I den senaste uppdateringen i oktober 2024 inkluderades åtgärder avseende taksäkerhet på föreningens fastigheter.

Besiktningar

Besiktningar genomförs löpande som en del i föreningens underhåll samt för att uppfylla lagstadgade krav.

- Årlig stadageenlig fastighetsbesiktning genomfördes i september 2024.
- Årlig inspektion av föreningens lekplatser genomfördes i oktober 2024.
- Obligatorisk ventilationskontroll ("OVK") sker var sjätte år. En OVK av föreningens lägenheter och lokaler utfördes i mars 2023 och kompletterande OVK har utförts under hösten 2025.
- Obligatorisk radonmätning sker var tionde år. Nästa besiktningstillfälle är 2028.
- Brandskyddskontroll av föreningens rökgångar sker var sjätte år. Nästa kontrolltillfälle är 2030.
- Sotning av föreningens rökgångar sker var tredje år. Nästa sotningstillfälle är 2026.
- Föreningens energideklaration upprättades 2017. Mot bakgrund av att energideklarationer enligt lag gäller i tio år ska en ny deklaration upprättas under 2027.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- I samband med arbetet med att åtgärda rökgångarna i föreningens eldstäder noterades ett tiotal fall där rökgångar felaktigt tagits i anspråk som ventilationskanaler. Under räkenskapsåret har bristerna åtgärdats i hälften av de berörda lägenheterna, vilket innebär att ventilationen kopplats bort från rökkanaler och nya, korrekta ventilationslösningar installerats för att säkerställa brandsäkerhet och funktion i fastighetens ventilations- och eldstadssystem.
- I juni 2025 slipades och lackades entrédörrarna mot innergårdarna på Järneken och Silverpoppeln i syfte att bevara det ursprungliga virket och förlänga dörrarnas livslängd.
- Under våren 2025 har flera åtgärder genomförts för att förbättra taksäkerheten på Cypressens tak, i syfte att uppfylla lagkrav och minska riskerna vid takarbete.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. Dessa åtgärder har klassificerats som investeringar och redovisas därför inte som kostnader under posten Planerat underhåll. Utgifterna återfinns istället under materiella anläggningstillgångar (se not 12, 14 och 15). Eftersom åtgärderna har klassificerats som investeringar föreslås inget uttag från underhållsfonden i samband med årets resultatdisposition.

Pågående och planerat underhåll för nästkommande räkenskapsår

- Taksäkerhetsarbete på Järnekens och Silverpoppelns tak, i syfte att uppfylla lagkrav och förbättra säkerheten vid takarbete.
- Installation av ventilation i Cypressens källare.
- Stamspolning av föreningens stammar ska utföras.
- Kompletterande OVK ska utföras i vissa lägenheter som av olika anledningar inte besiktigades 2023. Det uppföljande arbetet med OVK har varit vilande i avvaktan på att arbetet med att särskilja rök- och ventilationskanaler ska slutföras.
- Föreningen bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete med regelbundna kontroller och dokumenterade rutiner för att säkerställa en trygg och säker boendemiljö. Under det kommande räkenskapsåret planeras fortsatt utveckling och förstärkning av brandskyddet i de gemensamma utrymmena.
- Rökgångarna i de återstående lägenheterna, där dessa felaktigt tagits i anspråk som ventilationskanaler, ska åtgärdas.

Genomförda större underhållsåtgärder

- | | |
|------------------|---|
| 2023-2025 | ● Renovering av föreningens rökgångar |
| 2023 | ● Dränering av gårdsyta på Silverpoppeln |
| 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	●	Fasadrenovering (yttersidan)
1993	●	Byte av tak och fönster samt fasadrenovering (mot gårdar) Byte av elstigare Dränering och renovering av innergårdar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning samt service tvättstugor	NABO
Bredband	Ownit Broadband AB
Skadetur	Anticimex AB
Skötsel av gårdar	Två Smälänningar AB
Snöröjning tak	Bitab AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall samt Remondis Sweden AB
Städning av gemensamma ytor	Neonia Facility Services AB
TV	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen hade per räkenskapsårets utgång banklån om sammanlagt ca 55 miljoner kronor, vilka specificeras i not 19 i årsredovisningen. Under verksamhetsåret löpte bindningstiden ut för fem av lånen. Styrelsen eftersträvar en balans mellan bundna och rörliga räntor för föreningens lån i riskspridningssyfte och styrelsen valde med detta i åtanke att binda lånen om 19, 10,7 och 9,2 miljoner till fyra, fem respektive tre års bunden ränta, samt de mindre lånen till STIBOR 90 dagar med en villkorsperiod om ett år enligt vad som framgår av den aktuella noten. Inför omläggningen av lånen konsulterades föreningens rådgivare Svenska Bolån.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen, efter konsultation med Svenska Bolån, lagt om de banklån som löpte ut i oktober respektive december 2025 till STIBOR 90 dagar med en villkorsperiod om ett

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2025. Höjningen genomfördes med hänsyn till den allmänna inflationen, indexjusteringar av avtal för drift och underhåll samt planerade åtgärder enligt föreningens underhållsplan. Syftet med justeringen är att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möta de ökade kostnaderna på ett ansvarsfullt sätt.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat föreningens avtal för bredband och TV, vilket kommer medföra en kostnadsbesparing om cirka 280 000kr per år. TV-avtalet med Sappa har sagts upp, och löper ut den 30 april 2026. Ownit kvarstår som bredbandsleverantör med 1000/1000 Mbit/s till samtliga hushåll. Ny TV leverantör är Telenor med ett grundpaket om sex kanaler. Avtalet börjar gälla den 1 april 2026. Denna förändring innebär förbättrade villkor och lägre kostnader för föreningen.

Styrelsen fortsätter att granska och omförhandla avtal löpande.

Övriga uppgifter

- Vid extrastämma i juni 2024 beslutades om byte av uppvärmningssystem. Mot bakgrund av att ett tiotal medlemmar i föreningen motsatte sig föreningsstämmans beslut har föreningen vänt sig till Hyresnämnden för att få Hyresnämndens godkännande av beslutet. Parallellt med den processen har styrelsen med Nabos hjälp upprättat ett förfrågningsunderlag för första etappen i Cypressen.
- Under året har föreningen bytt till det moderna bokningssystemet Vaka för enklare och säkrare digital bokning av tvättstuga, relax och gym. Systemet är även framtidssäkrat med funktioner för smidigare administration och tillträdeskontroll.
- I juni 2025 installerades postboxar i Järneken och Silverpoppeln. Åtgärden genomfördes enligt krav från Postnord med syftet att förbättra brevbärarnas arbetsförhållande.
- Intresset för att hyra en lokal i föreningen har fortsatt varit stort och samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under året. Styrelsen arbetar långsiktigt för en bra mix av kultur och kommersiella verksamheter för att skapa en rik och levande stadsdel.
- Styrelsen arbetar, i enlighet med föreningsstämmans beslut, vidare med utredning av förutsättningarna för att flytta soprummet på Silverpoppeln för att möjliggöra ytterligare en kommersiell lokal.
- Under året har förhandlingar med Kulturföreningen Tellus om ett nytt treårsavtal avslutats i enighet. Frågan om livemusik har pågått under en längre tid och för att möjliggöra fortsatt musik i lokalerna krävs förbättrad ljudisolering av bjälklaget. För att kunna skapa en hållbar och förutsägbar situation för medlemmarna har en begränsning av livemusik till ett par gånger i månaden avtalats till dess ljudisoleringen är installerad. Därefter kommer styrelsen att ompröva begränsningarna med målet att livemusik ska kunna förekomma som vanligt, under förutsättning att bullernivåerna följer myndigheternas riktlinjer. Tellus har kontakt med stadens "kulturlots" i syfte att få bidrag med finansiering för ljudisolerande åtgärder. Bostadsrättsföreningen kommer i sin tur investera i ny ventilation i biosalongen för en bättre luftmiljö och uppfylla kraven på samlingslokaler.
- Föreningens gårdar har under året skötts enligt avtal genom entreprenören Två Smålänningar. Höst- och vårstädning har planerats i samarbete med gårdsgrupperna och genomförts av medlemmar i vanlig ordning. Övergivna cyklar har märkts och transporterats bort, och containrar har placerats ut för rensning. Dagen har avslutats med gemensam grillning. Fler eluttag för gårdsbelysning har installerats, samt nya grillar, leksaksförvaring och blomlådor har köpts in under året. Under advent- och julhelgerna upplystes gårdarna traditionsenligt av julgranar.
- Under sommaren påbörjades en uppfräschning av övernattningsrummet och festlokalens kök. Övernattningsrummet målades om och fick nya sängkläder samt vissa möbler utbytta. Festlokalens kök genomgick storstädning och en inventering med komplettering av utrustning. Festlokalen och övernattningsrummet används flitigt av föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 325 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 327 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	14 428 637	13 824 000	12 911 527	12 001 676
Resultat efter fin. poster	1 866 848	872 250	-401 648	1 562 574
Soliditet (%)	85	85	86	21
Yttre fond	2 978 054	1 343 121	2 233 685	1 603 685
Taxeringsvärde	535 494 000	506 542 000	506 542 000	506 542 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	780	732	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	87,7	87,2	87,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 554	3 635	3 395	3 727
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 295	3 379	3 147	3 455
Sparande / kvm totalyta, kr	236	206	142	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	56	68	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr*	30	0	51	27
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	39	32	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	95	151	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,05	1,77	0,85
Räntekänslighet (%)	4,40	4,66	4,64	5,43
Totalyta	16 875	16 833	16 833	16 833

* Föreningen fick under föregående räkenskapsår en stor kredit avseende värme, då föreningen tidigare hade debiterats för mycket. Därav den stora skillnaden mellan åren.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	217	-	-	217
Upplåtelseavgifter	2 399 674	-	-	2 399 674
Fond, yttre underhåll	2 443 121	-	534 933	2 978 054
Uppskrivningsfond	313 396 484	-	-	313 396 484
Balanserat resultat	11 015 121	872 250	-534 933	11 352 438
Årets resultat	872 250	-872 250	1 866 848	1 866 848
Eget kapital	330 126 867	0	1 866 848	331 993 715

Uppskrivningsfonden avser uppskrivning av markvärdet som gjordes 2022. Uppskrivningen gjordes för att markens bokförda värde skulle motsvara dåvarande taxeringsvärde.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	12 452 438
Årets resultat	1 866 848
Årets fondavsättning	-1 100 000
Totalt	13 219 286
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	13 219 286
	13 219 286

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 428 637	13 870 445
Övriga rörelseintäkter	3	6 004	2 995
Summa rörelseintäkter		14 434 641	13 873 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 836 622	-7 246 783
Planerat underhåll	6	0	-565 067
Övriga externa kostnader	9	-757 446	-1 250 889
Personalkostnader	10	-261 218	-296 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 111 126	-1 977 948
Summa rörelsekostnader		-10 966 411	-11 336 715
RÖRELSERESULTAT		3 468 230	2 536 725
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 184	5 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 604 566	-1 670 432
Summa finansiella poster		-1 601 382	-1 664 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 866 848	872 250
ÅRETS RESULTAT		1 866 848	872 250

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	377 570 534	379 023 450
Pågående projekt	13	6 412 396	5 541 427
Markanläggningar	14	1 364 241	836 445
Maskiner och inventarier	15	790 479	467 502
Summa materiella anläggningstillgångar		386 137 650	385 868 824
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		386 138 150	385 869 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 068	70 224
Övriga fordringar	17	3 272 671	3 327 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	819 459	528 147
Summa kortfristiga fordringar		4 117 198	3 925 733
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 857	79 531
Summa kassa och bank		93 857	79 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 211 056	4 005 264
SUMMA TILLGÅNGAR		390 349 206	389 874 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 399 891	2 399 891
Uppskrivningsfond		313 396 484	313 396 484
Fond för yttre underhåll		2 978 054	2 443 121
Summa bundet eget kapital		318 774 429	318 239 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 352 438	11 015 121
Årets resultat		1 866 848	872 250
Summa fritt eget kapital		13 219 286	11 887 371
SUMMA EGET KAPITAL		331 993 715	330 126 867
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	38 916 583	10 510 000
Summa långfristiga skulder		38 916 583	10 510 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 544 352	46 210 287
Leverantörsskulder		778 781	994 927
Skatteskulder		37 369	42 409
Övriga kortfristiga skulder		37 779	43 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 040 627	1 947 083
Summa kortfristiga skulder		19 438 908	49 237 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 349 206	389 874 587

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 468 230	2 536 725
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 111 126	1 977 948
Omklassificerad kostnad	-35 613	0
	5 543 742	4 514 673
Erhållen ränta	3 184	5 957
Erlagd ränta	-1 614 260	-1 667 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 932 667	2 853 232
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-245 244	29 412
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-123 184	525 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 564 239	3 408 035
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 344 339	-6 761 492
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 344 339	-6 761 492
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-1 259 352	-1 259 352
Depositioner	0	-182 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 259 352	3 558 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39 452	205 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 379 401	3 174 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 339 949	3 379 401

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 och vatten.

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 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdeförändringar hanteras genom upp eller 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

Föreningen har en fond för yttre underhåll. Reservering till och uttag ur fonden beslutas av styrelsen i enlighet med föreningens stadgar och fastställd underhållsplan. Styrelsens beslut om fonden ligger till grund för förslaget till resultatdisposition. Efter föreningsstämman beslut sker överföring mellan balanserat resultat och fond för yttre underhåll. Förändringen redovisas som omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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 i kassaflödesanalysen. Klientmedlen redovisas under posten Övriga fordringar, se not 17.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	12 615 092	12 171 456
Hysesintäkter, lokaler	1 717 264	1 638 795
Hysesrabatt	-3 373	-47 737
El	7 560	7 560
Övriga intäkter	41 417	25 380
Övernattnings-/gästlägenhet	34 859	46 700
Andrahandsuthyrning	15 818	28 291
Summa	14 428 637	13 870 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	4	-5
Övriga rörelseintäkter	6 000	3 000
Summa	6 004	2 995

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	343 781	323 592
Städning	398 919	388 553
Sotning	7 142	22 064
Besiktning och service	471 425	372 864
Ventilationskontroll OVK	81 722	114 765
Brandskydd	8 824	446 246
Trädgårdsarbete	369 870	431 349
Snöskottning	104 373	272 809
Övrigt	120 528	41 700
Summa	1 906 584	2 413 941

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	71 011	57 045
Bostäder	101 188	80 191
Bostäder VVS	0	7 451
Lokaler	13 556	0
Tvättstuga	261 535	222 273
Trapphus/port/entr	12 426	5 760
Källarutrymmen	2 935	8 938
Vind	2 556	0
Soprum/miljöanläggning	6 450	9 978
Dörrar och lås/porttele	90 292	49 884
Övernattn./gästlägenhet	16 222	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	64 066
VA	120 096	75 777
Värme	2 789	39 377
Ventilation	12 525	72 288
El	51 662	75 504
Tak	84 161	25 867
Fasader	1 355	0
Fönster	16 855	2 269
Gård/markytor	33 240	21 303
Försäkringsärende/vattenskada	535 724	155 359
Reparation p.g.a. skadegörelse	5 475	0
Summa	1 442 054	973 329

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Ombyggnation Ventilation Cypressen källare	0	18 750
Utbyte belysning portiker	0	108 851
Övrigt	0	437 466
Summa	0	565 067

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanen. Dessa åtgärder har klassificerats som investeringar och redovisas därför inte som kostnader under posten Planerat underhåll. Utgifterna återfinns istället under materiella anläggningstillgångar (se not 12, 14, 15). Eftersom åtgärderna har klassificerats som investeringar föreslås inget uttag från underhållsfonden i samband med årets resultatdisposition.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	819 233	938 107
Uppvärmning	509 874	7 861
Vatten	757 932	655 437
Sophämtning	419 489	402 086
Summa	2 506 528	2 003 492

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	657 786	583 901
Kabel-TV	305 360	299 861
Bredband	169 848	169 848
Arvode teknisk förvaltning	376 926	358 392
Fastighetsskatt	471 536	444 020
Summa	1 981 456	1 856 022

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	178 741	167 251
Förbrukningsmaterial	25 534	69 637
Juridiska kostnader	166 399	234 477
Revisionsarvoden	38 175	31 920
Ekonomisk förvaltning	227 911	217 100
Mättningskostnader	11 376	372 814
Konsultkostnader	109 310	157 690
Summa	757 446	1 250 889

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	205 285	229 902
Sociala avgifter	55 933	66 126
Summa	261 218	296 028

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 604 535	1 670 432
Övriga räntekostnader	31	0
Summa	1 604 566	1 670 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	416 702 847	414 946 432
Årets inköp	512 056	1 756 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	417 214 903	416 702 847
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-37 679 397	-35 804 198
Årets avskrivning	-1 964 973	-1 875 199
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 644 370	-37 679 397
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	377 570 534	379 023 450
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>314 542 000</i>	<i>314 542 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	233 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde mark	302 494 000	314 542 000
Summa	535 494 000	506 542 000

NOT 13, PÅGÅENDE ARBETEN

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 541 427	951 811
Inköp	2 332 670	6 760 731
Omklassificering till byggnad	-512 056	-1 756 415
Omklassificering till maskiner och inventarier	-299 759	0
Omklassificering till markanläggning	-614 273	0
Omklassificering	-35 613	-415 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 412 396	5 541 427

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 115 263	1 115 263
Årets inköp	614 273	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 729 536	1 115 263
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-278 818	-223 054
Årets avskrivning	-86 477	-55 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-365 295	-278 818
Utgående restvärde enligt plan	1 364 241	836 445

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 638 147	1 222 687
Årets inköp	382 653	415 460
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 020 800	1 638 147
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 170 645	-1 123 661
Årets avskrivning	-59 676	-46 985
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 230 321	-1 170 645
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	790 479	467 502

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	26 580	27 492
Nabo Klientmedelskonto	2 952 091	2 622 870
Borgo Räntekonto	294 000	677 000
Summa	3 272 671	3 327 362

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 557	161 566
Fastighetsskötsel	121 690	27 385
Försäkringspremier	229 062	207 106
Kabel-TV	102 960	99 440
Bredband	14 154	14 154
Förvaltning	78 036	18 496
Summa	819 459	528 147

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek	2029-03-30	2,78 %	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,09 %	10 510 000	10 650 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,03 %	9 254 262	9 254 262
Stadshypotek	2030-03-30	3,27 %	10 746 673	10 866 025
Stadshypotek	2026-03-30	2,53 %	950 000	1 950 000
Stadshypotek	2026-03-26	2,53 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2025-10-28	2,85 %	2 500 000	2 500 000
Summa			55 460 935	56 720 287
Varav kortfristig del			16 544 352	46 210 287

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 214 175 kr.

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

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 831	79 556
El	40 963	34 115
Uppvärmning	23 864	25 195
Utgiftsräntor	368 217	377 911
Vatten	63 759	56 804
Löner	133 555	133 555
Sociala avgifter	38 598	38 598
Förutbetalda avgifter/hyror	1 208 340	1 170 849
Beräknat revisionsarvode	30 500	30 500
Summa	2 040 627	1 947 083

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	64 025 100	64 025 100

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har den 20 november 2025 beslutat att ompröva föreningens momsdeklarationer för åren 2019-2022 med anledning av ny praxis. Omprövningen resulterade i en återbetalning om 328 116 kronor. Enligt avtal har Nabo rätt till arvode motsvarande 20 % av återbetalat belopp för det arbete som utförts i samband med upprättande och ingivande av begäran om omprövning till Skatteverket.

Den 15 december 2025 godkände Hyresnämnden föreningens stämmobeslut om att byta uppvärmningssystem till fjärrvärme. Detta godkännande är en förutsättning för att bytet ska kunna genomföras, eftersom vissa medlemmar har motsatt sig stämmobeslutet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 januari 2026. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ann-Christin Ohlander
Styrelsens ordförande

Lisa Gabrielsson
Styrelseledamot

Eric Paglia
Styrelseledamot

Ivan Rosenqvist
Styrelseledamot

Karin Birgitta Almstedt
Styrelseledamot

Lars Kockum
Styrelseledamot

Maria Higgins
Styrelseledamot

Martin Hofverberg
Styrelseledamot

Mikael Ahnborg Katouzi
Styrelseledamot

Filip Atanasov
Styrelseledamot utsedd av HSB Riksförbund

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

Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Joakim Mattsson
Revisor

Av föreningen utsedd revisor
Stephan Öhlin
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.01.2026 17:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.01.2026 07:25

DOCUMENT ID:

HkqIN5eIWg

ENVELOPE ID:

SkgtUV9IIWe-HkqIN5eIWg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm, 7020
02-3201 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf
23 pages

SHA-512:

05e81689f140bfa15b1d78ed59944c4441505b2dac7f96
cb7c35489389504e6ec71bd6f18c911ee73d3c69d621a2
689bac7b4bb5f8a99f0f0914496bc4ca98eb

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA HIGGINS maria.higgins@live.se	 Signed Authenticated	23.01.2026 07:36 23.01.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.26
2. KARIN ALMSTEDT karin_almstedt@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 07:53 23.01.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.164.71
3. LISA JOSEFIN GABRIELSSON lisajosefinagabrielsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 07:54 23.01.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. LARS KOCKUM lars.kockum@kls-ark.se	 Signed Authenticated	23.01.2026 07:57 23.01.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. IVAN ROSENQVIST ivan.rosenqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 08:27 23.01.2026 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.182
6. MARTIN HOFVERBERG martin.hofverberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 08:32 23.01.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.125.188
7. ANN-CHRISTIN OHLANDER annchristin.ohlander@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 10:21 23.01.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.91
8. ERIC PAGLIA eric@rocket.fm	 Signed Authenticated	23.01.2026 11:53 23.01.2026 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.138.37
9. Filip Brate Atanasov filip.atanasov@hsb.se	 Signed Authenticated	23.01.2026 13:14 23.01.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.32.202

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. Mikael Ahnborg Katouzi mikael.katouzi@gmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 15:27 23.01.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.252
11. Stephan Öhlin stephan.ohlin@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.01.2026 16:08 23.01.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.71.193
12. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	23.01.2026 17:17 23.01.2026 17:15	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.

 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm, org.nr. 702002–3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tellusborg i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 verksamhetsår, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stephan Öhlin
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.01.2026 17:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.01.2026 07:25

DOCUMENT ID:

B1W9L45gLbg

ENVELOPE ID:

HktL45eU-x-B1W9L45gLbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Tellusborg i Stockholm.pdf

2 pages

SHA-512:

2adc68f9852583ba1c66cbacbc9ad7e9048ea9bf7b3a35
69571ef38e0ed1254b814be6bbfd5188f50ce012802d38
db999ed8a84d30e38b4776f33c31997dbfeb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stephan Öhlin	Signed	23.01.2026 16:07	eID	Swedish BankID
stephan.ohlin@hotmail.com	Authenticated	23.01.2026 16:06	Low	IP: 81.234.71.193
2. Joakim Mattsson	Signed	23.01.2026 17:17	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	23.01.2026 17:16	Low	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.

Attachments

No attachments 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

 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