

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i BF Tellus upa Organisationsnummer 702002-3227

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BF Tellus upa för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BF Tellus upas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BF Tellus upa för år 2015.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

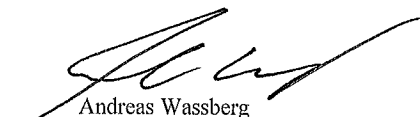
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

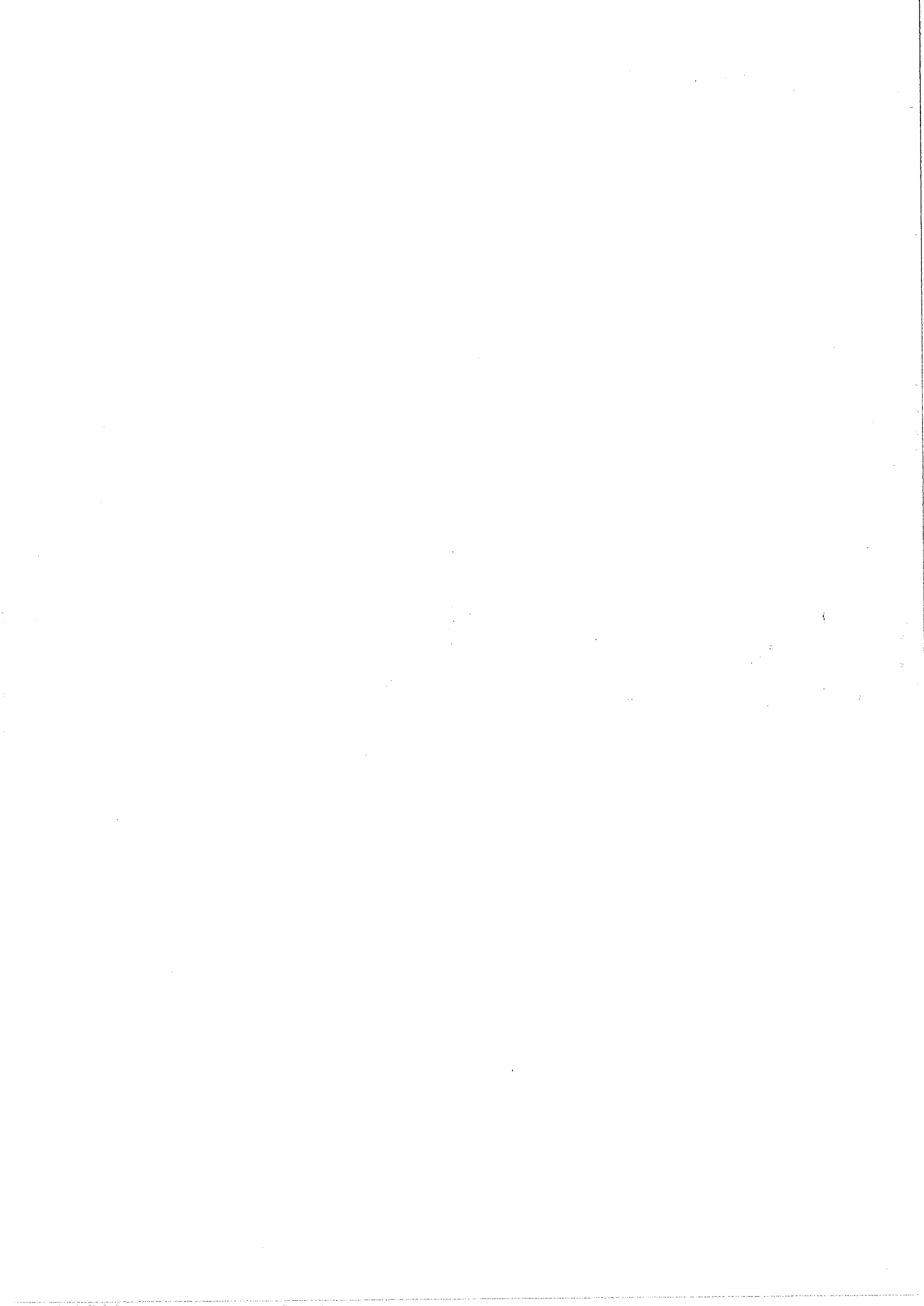
#### Uttalanden

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

Östersund den 11 april 2016  
Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

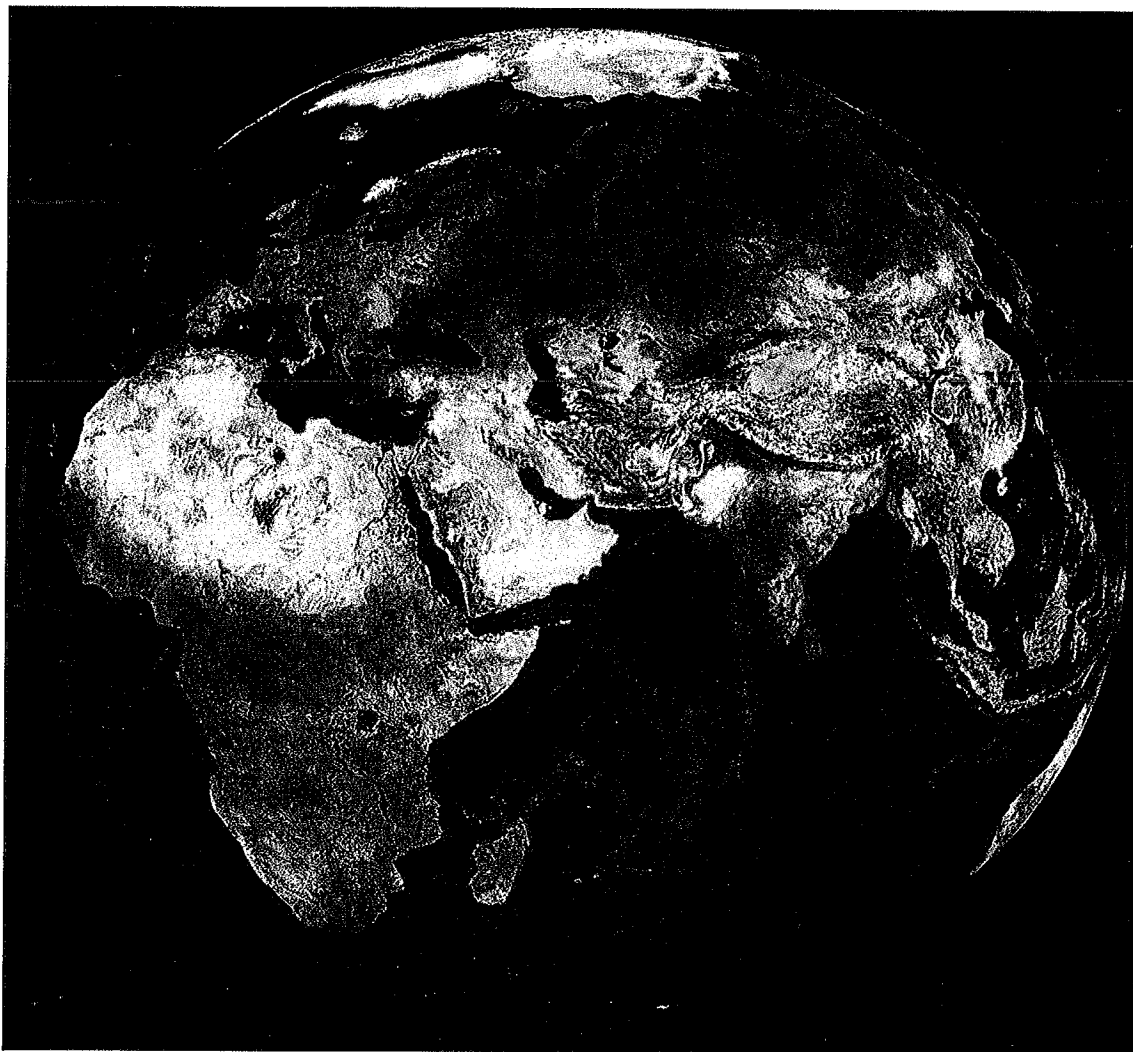


---

# Årsredovisning

Bf Tellus upa  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 702002-3227

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bf Tellus upa får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden första 26 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1906. Fastighetens adresser är Torkel Knutssonsgatan 31 och Krukmakargatan 14 i Stockholm.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	11	3	5	4

### Dessutom tillkommer:

Lokaler

5 (Varav andel 5 är upplåten till medlem)

Total tomtarea:	733 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 333 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	204 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	47 058 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 058 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,1% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ANK städservice	Städning
Berendsen	Städning
Dimson AB	Fastighetservice
Fastighetsägarna Stockholm	Fastighetservice
Comhem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Jessica Mannheimer Wistrand	Ordförande	Stämman	2016
Robert Söderhjelm		Stämman	2017
Gustaf Moëll		Stämman	2017
Pierre Million		Stämman	2016
Ingemar Dolveborn		Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Devi Brunson		Stämman	2016

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Deloitte AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman
Åsa Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman
		Stämman

**Revisorssuppleanter**

Stefan Sjöberg		Stämman
----------------	--	---------

**Valberedning**

Annika Nylén (sammankallande)		Stämman
Nicoline Isacson		Stämman



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 182 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av hiss	1964
Asfaltering av innergård	1969
Renovering fasad	1969
Yttertak - byte av plåtar & målning	1970
Växelström indragen	1974
Ny oljepanna	1976
Fjärrvärme indrages	1977
Lägenheterna uppmättes och nya ritningar göres	1977
Avloppsstammar etapp 1 ,2 och 3 påbörjas, cirkulationsrör för varmvatten installeras	1977
Stammar kök/ badrum	1980
Skorstenar/ eldstäder renovering	1987
Stammar källare horisontella	1990
Fasadrenovering	1992
Elsystem gemensamma delar samt 3-fas	1993
Trapphus ommålning	1997
Takrenovering	1998
Värmecentral	2002
Kartering av ventilations- och röckkanaler	2005
Trapphus fönster	2005
Tvättstuga	2005
OVK besiktning	2005
Stammar spolning - fastighet	2005
Gasledningar besiktning	2006
Energideklaration	2008
Sotning	2008
Takmålning	2009
Gillestuga ommålning	2010
Hiss	2010
Balkonger - uppförande	2010
Brandskydds kontroll - eldstäder	2011
Stammar spolning - stickledningar	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2014

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Installationer	182

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Renovering gårdsmiljö	Pågår

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -68 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna till medlemmar.



## Verksamhetsåret 2015

Verksamhetsåret 2015 har framförallt präglats av planering, upphandling och genomförande av gårdsrenoveringen. Under våren genomfördes tekniska undersökningar av gårdens djupare delar bestående av en gammal kulvert/tank och rörledning. En noggrann ritning och en detaljerad rambeskrivning sammanställdes inför upphandlingen av entreprenörer. Två utförare svarade med anbud och Tellus projektledare PH Wistrand, extern projektledare Stefan Tennorth samt styrelsen gick igenom de båda anbud. Styrelsen beslutade att anlita GW Asfalt.

Byggstarten påbörjades den 14 september och avslutades samt besiktigades i mitten av december, helt enligt tidsplan. PH och Stefan genomförde kontinuerliga avstämningar av projektet under byggets gång. Under september till december ersattes Tellusnytt av Gårdsnytt, med aktuell information om gårdsrenoveringen. I mitten av december anordnade projektledare och ordföranden en glögginvigning av gården. Gårdsgruppen ordnade med en ståtlig julgran som lyste upp tillställningen.

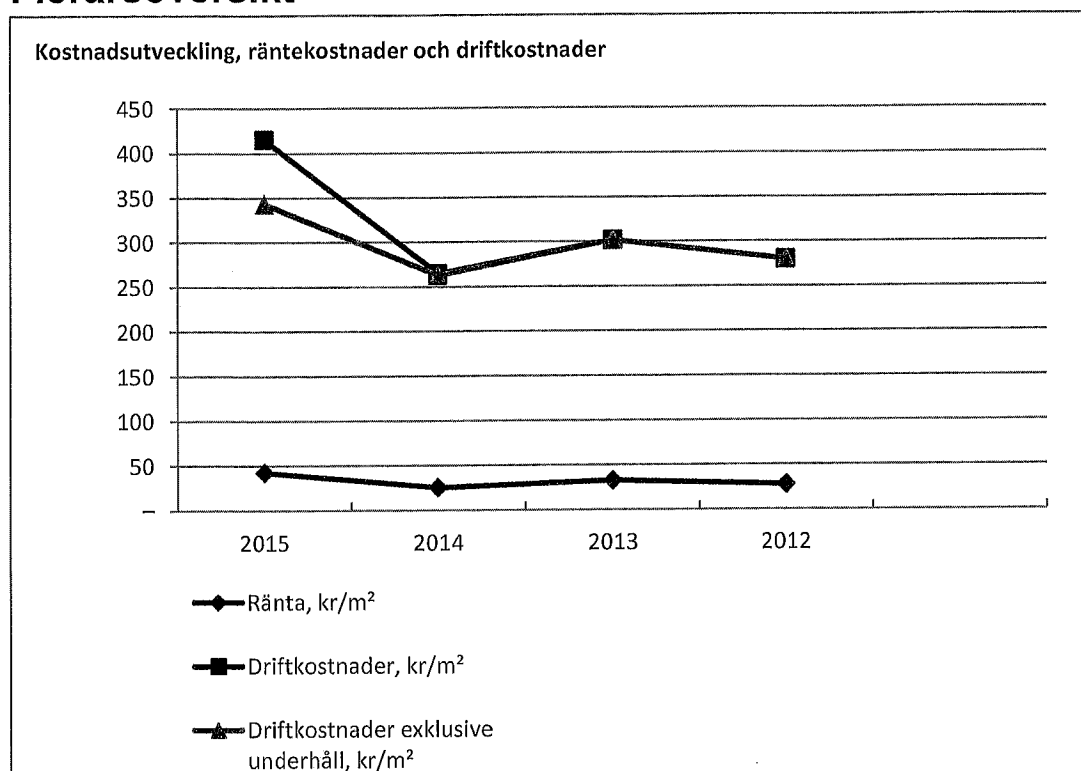
Utöver gårdsrenoveringen utfördes även ett stort underhållsarbete gällande vårt avloppssystem, vilket enligt vår underhållsplan ska göras vart 10:e år. Avloppsteknik AB (tidigare anlita 2005) genomförde i april en avancerad spolning av alla avloppsstammar samt inventering av stickledningar mm i samtliga lägenheter. Vid spolningen uppstod en vattenskada på plan 5 på grund av ett blindrör på vinden, vilket berodde på att huset inte har aktuella ritningar. I uppdraget ingick även att leverera ett omfattande dokumentationsmaterial om husets avloppsstatus och behov av renovering. Avloppsteknik levererade denna del först i november. Resultatet av inventeringen var enligt Avloppsteknik i huvudsak positivt. Huset har bra kvalitet på de flesta rören, men det behövs ett flertal åtgärder i gemensamma utrymmen samt i enskilda lägenheter. Styrelsen har beslutat om en upphandling av rörfirma. Teknikgruppen ombesörjer upphandlingen och genomförandet kommer ske under 2016.

Styrelsen har under året uppmärksammat att Tellus underhållsplan behöver förbättras och uppdateras gällande kostnader och tydlighet. En modern planritning (nuvarande är från 1976) behöver även upprättas för att undvika problem som t ex vattenläckan vid spolningen. Styrelsen har beslutat att ta in offerter för upprättande av en komplett och uppdaterad underhållsplan.

Teknikgruppen har ständigt varit behjälpliga, t ex vid avloppsspolningen, ny radonmätning, nytt vaderssystem på taket mm. Tellusnytt har utkommit regelbundet och festkommittén har under året haft en välkomstmiddag i mars för nya medlemmar.

Mot bakgrund av ovanstående aktiviteter kan styrelsen konstatera att 2015 har varit ett år med mycket höga kostnader för reparationer och underhåll varför vi gör ett stort underskott. Styrelsens bedömning är dock att detta inte är en kostnadsnivå som kommer att fortgå under 2016.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 133	1 141	1 133	1 134
Resultat efter finansiella poster	- 247	150	81	167
Årets resultat	- 247	150	81	167
Resultat före avskrivningar	- 68	329	215	297
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 209	188	74	297
Avsättning till underhållsfond kr/m²	56	56	56	-
Balansomslutning	7 969	5 260	5 768	4 275
Kassaflöde, indirekt metod	1 286	- 1 393	669	-
Soliditet	25%	43%	37%	48%
Likviditet	212%	196%	201%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	349	352	349	349
Driftkostnader, kr/m²	415	264	302	280
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	343	262	302	280
Ränta, kr/m²	42	25	32	27
Underhållsfond, kr/m²	456	473	419	-
Lån, kr/m²	2 047	1 114	1 131	-

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

f

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-871 302
Årets resultat före fondförändring	-246 837
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 174
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>182 447</u>
Summa underskott	-1 076 866

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 076 866

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*f*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 132 737	1 140 773
Övriga rörelseintäkter	2	77 378	19 567
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 210 115</u>	<u>1 160 340</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 052 155	- 670 855
Övriga externa kostnader	4	- 133 038	- 106 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 178 874	- 178 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 364 066</u>	<u>- 955 765</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 153 951</b>	<b>204 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella	6	10 030	5 738
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 020	3 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 106 936	- 63 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 92 886</u>	<u>- 54 243</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 246 837</b>	<b>150 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>- 246 837</b></u>	<u><b>150 332</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	4 506 782	4 685 656
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	1 743 007	154 157
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 249 789</b>	<b>4 839 813</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 249 789</b>	<b>4 839 813</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	5 085	30 914
Övriga fordringar	12	114 285	233 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 006	30 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>153 376</b>	<b>294 801</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 565 833	125 282
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 565 833</b>	<b>125 282</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 719 209</b>	<b>420 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 968 998</b>	<b>5 259 896</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 935 898	1 935 898
Fond för yttre underhåll		1 157 765	1 199 038
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 093 663</u>	<u>3 134 936</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 830 029	-1 021 634
Årets resultat		- 246 837	150 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 076 866</u>	<u>- 871 302</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 016 797</b></u>	<u><b>2 263 634</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>5 141 263</u>	<u>2 782 317</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>5 141 263</u>	<u>2 782 317</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	51 932	43 512
Leverantörsskulder		519 277	16 831
Övriga skulder	17	2 970	4 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>236 759</u>	<u>148 632</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>810 938</u>	<u>213 945</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>7 968 998</b></u>	<u><b>5 259 896</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>5 194 000</u>	<u>2 873 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>5 194 000</u>	<u>2 873 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%
Byggnader	Linjär	1,5
Standardförbättringar	Linjär	2,5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	814 700	822 378
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	296 085	296 443
	<u>1 132 737</u>	<u>1 140 773</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	52 200	–
Fakturerad fastighetsskatt	17 794	17 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	17	32
Felbokförd skattefordran föregående år	- 5 134	–
Återvunna fordringar	8 371	–
Inkassointäkter	4 130	1 740
Övriga rörelseintäkter	–	1
	<u>77 378</u>	<u>19 567</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	201 579	24 813
Underhåll	182 447	5 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 627	67 892
Försäkringspremier	21 966	26 773
Kabel- och digital-TV	57 100	11 805
Städning gemensamma utrymmen	73 836	65 848
Obligatoriska besiktningar	13 479	5 670
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	2 500
Snö- och halkbekämpning	10 250	13 375
Drift och förbrukning, övrigt	316	2 655
Förbrukningsmateriel	871	2 512
Vatten	33 642	48 722
El	39 241	34 294
Uppvärmning	312 382	327 065
Sophantering och återvinning	36 419	31 932
	<u>1 052 155</u>	<u>670 855</u>



2015-12-31 2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	45 029	41 448
IT-kostnader	394	349
Juridiska kostnader	5 988	2 628
Arvode, yrkesrevisorer	8 500	9 000
Möteskostnader	15 537	6 213
Representation	2 856	4 423
Kontorsmateriel	–	665
Telefon och porto	2 513	2 360
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Köpta tjänster	–	29 512
Konsultarvoden	41 628	–
Bankkostnader	5 425	–
Advokat och rättegångskostnader	–	3 125
Övriga externa kostnader	218	1 364
	<u>133 038</u>	<u>106 036</u>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	13 860	13 860
Standardförbättringar	165 014	165 014
	<u>178 874</u>	<u>178 874</u>

**Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning från Brandkontoret	10 030	5 738
	<u>10 030</u>	<u>5 738</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	126
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	883	286
Övriga ränteintäkter	3 137	3 244
	<u>4 020</u>	<u>3 655</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	61 941	61 208
Övriga räntekostnader	–	1 278
Pantbrevsavgift	44 995	1 150
	<u>106 936</u>	<u>63 636</u>



2015-12-31      2014-12-31

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Standardförbättringar	5 392 114	3 589 247
	<u>6 708 378</u>	<u>4 905 511</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	1 802 867
	–	<u>1 802 867</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 708 378</u>	<u>6 708 378</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 663 590	- 649 730
Standardförbättringar	-1 359 132	-1 194 118
	<u>-2 022 722</u>	<u>-1 843 848</u>
Årets avskrivning byggnader	- 13 860	- 13 860
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 014	- 165 014
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 201 596</u>	<u>-2 022 722</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 506 782	4 685 656
Varav		
Byggnader	246 814	260 674
Mark	392 000	392 000
Standardförbättringar	3 867 968	4 032 982
Taxeringsvärden		
bostäder	43 800 000	43 800 000
lokaler	3 258 000	3 258 000
Totalt taxeringsvärde	<u>47 058 000</u>	<u>47 058 000</u>
varav byggnader	21 268 000	21 268 000

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Förbättringar av utemiljö	<u>1 743 007</u>	<u>154 157</u>
	1 743 007	154 157

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	5 085	5 085
Kundfordringar	–	25 829
	<u>5 085</u>	<u>30 914</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	110 838	228 173
Fordringar hos anställda	–	4 700
Skattekonto	3 447	310
	<u>114 285</u>	<u>233 183</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna utdelning från Brandkontoret	7 884	5 738
Förutbetalda försäkringspremier	26 122	24 966
	<u>34 006</u>	<u>30 704</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Bankmedel	218 567	17 574
Förvaltningskonto i Swedbank	1 347 266	107 708
	<u>1 565 833</u>	<u>125 282</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 500	122 500	1 199 038	-1 021 634	150 332
Disposition enl. årsstämmobeslut				150 332	- 150 332
Reservering underhållsfond			141 174	- 141 174	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 182 447	182 447	
Årets resultat					- 246 837
Vid årets slut	631 500	122 500	1 157 765	- 830 029	- 246 837

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	5 193 195	2 825 829
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 51 932	- 43 512
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 141 263</u>	<u>2 782 317</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,46%	2018-10-30		5 193 195		5 193 195
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	372 648		372 648	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	115 380		115 380	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	107 156		107 156	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	1 078 000		1 078 000	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	36 720		36 720	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	353 925		353 925	
STADSHYPOTEK AB	1,55%	Löst	762 000		762 000	
			<b>2 825 829</b>	<b>5 193 195</b>	<b>2 825 829</b>	<b>5 193 195</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 932 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 207 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 933 535 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



2015-12-31 2014-12-31

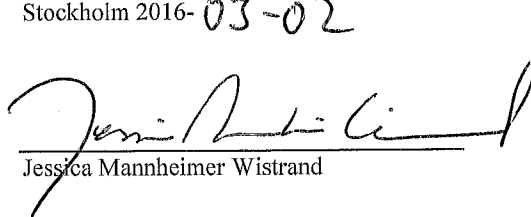
**Not 17 Övriga skulder**

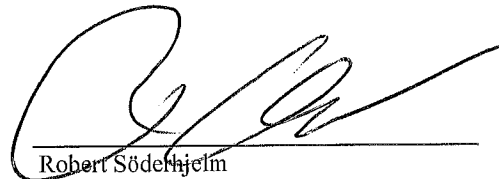
Avräkning hyror och avgifter	2 970	1 470
Oidentifierade hyresbetalningar och avgifter (felbetalningar)	–	3 500
	<u>2 970</u>	<u>4 970</u>

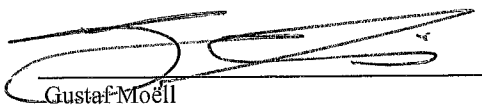
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

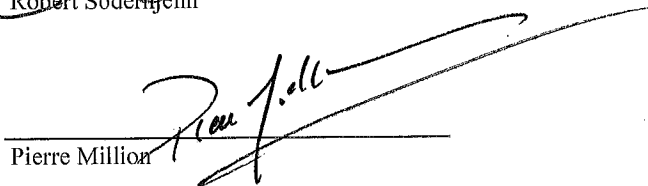
Upplupna räntekostnader	12 637	7 516
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	66 310	–
Upplupna elkostnader	–	5 224
Upplupna värmekostnader	44 926	49 682
Upplupna revisionsarvoden	7 875	7 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 011	78 960
	<u>236 759</u>	<u>148 632</u>

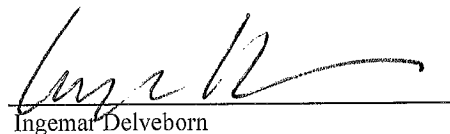
Stockholm 2016-03-02

  
Jessica Mannheimer Wistrand

  
Robert Söderhjeltn

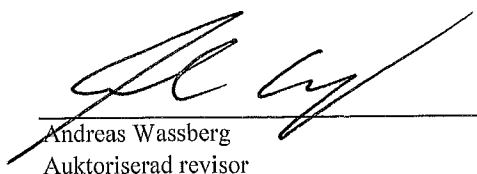
  
Gustaf Moëll

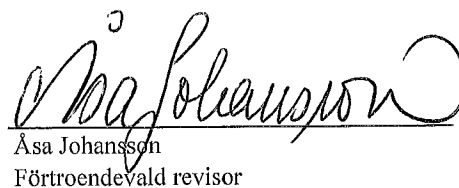
  
Pierre Million

  
Ingemar Delveborn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-11

Deloitte AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

  
Åsa Johansson  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

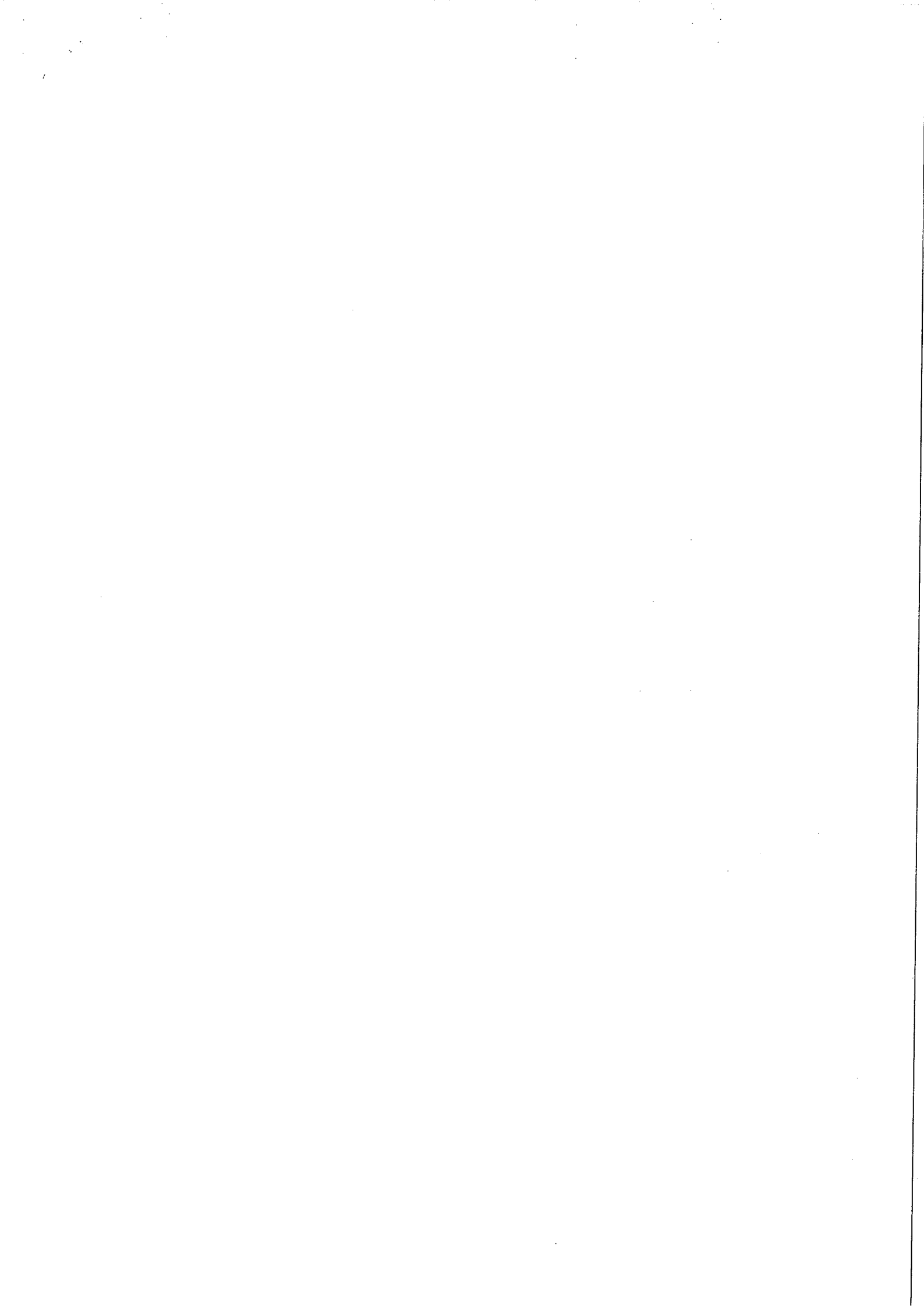
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# BF TELLUS UPA

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bf Tellus upa i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*