

Årsredovisning

för

Bf Tellus upa
(702002-3227)

Räkenskapsåret

2009

**Styrelsen för BF Tellus upa får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31**

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet "Mullvaden Första 26" upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten.

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Bostadsföreningen Tellus u.p.a. bildades den 14 juni 1921 och förvärvade fastigheten Mullvaden Första nr 26. Fastigheten är uppförd 1906. Den omfattar 29 andelslägenheter och 5 lokaler varav andel nr 5 är medlemsägd. Den totala bostadsytan är 2233 kvm. Lokalerna har en total yta av 204 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret – Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Detta är föreningens 89:e räkenskapsår.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2008:

Nicoline Isacson	ordförande
Christoffer Lundqvist	vice ordförande
Annika Nylén	sekreterare
Fredrik Östgren	kassör
Thomas Bysell	ordinarie ledamot
Katarina Bäcklin	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för:
Nicoline Isacson, Annika Nylén, Fredrik Östgren och Katarina Bäcklin

Revisorer

Eva Jansa –Trollsta Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
Ove Wistemar	Internrevisor
Hans Nihlen	Internrevisor suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2009. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 (inklusive konstituerande sammanträde) protokollförda sammanträden.

Överlåtelseavgift uttages med 3% av basbeloppet. Möjlighet finns för föreningens medlemmar att betala kvartalsavgiften via autogiro. Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen.

Medlemmar

Av föreningens 29 medlemslägenheter har följande överlåtelser skett under året:
Lägenhet nr 31 Sofia Ericsson och Pär Lundquist har sålt sin lägenhet till Lousie Ljungberg och Filip Lundquist.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har skötts av STOR redovisning i Stockholm AB. Övrig förvaltning av fastigheten har skötts av Bf Tellus styrelse och medlemmarna i föreningen.

Profil

2009 års styrelse beslutade att ha följande strävan och profil för sitt arbete under året:

Att ha en dialog och öppenhet med medlemmarna.

Att sträva efter att få ut Tellusnytt inom ca en vecka efter styrelsemötet .

Att styrelsen ska värna om ekonomin genom att både förvalta den väl och våga föreslå stämman investeringar som höjer fastighetens värde.

Att styrelsen arbetar efter ett miljötänkande både i stort och smått.

Att verka för en ökad delaktighet bland medlemmarna bl.a. genom att stärka arbetet i arbetsgrupperna.

Arbetsgrupperna

Arbetsgrupperna har utvecklats under året och fått ett allt större ansvar. Samordnarna för arbetsgrupperna har träffat styrelsen vid ett par tillfällen under året.

Föreningens arbetsgrupper består av Gårdsgruppen med städgeneral, Tvättstuge- och mangelgruppen, Gillestuge- och bastugruppen, Teknikgruppen, Festkommittén samt Webbansvarig.

I stort sett samtliga 29 medlemslägenheter är representerade i någon arbetsgrupp. De flesta lägenheter representeras dessutom av flera personer i de olika arbetsgrupperna. Arbetet i arbetsgrupperna har medfört att kostnaderna för husets drift hålls nere. Framförallt bör framhållas att teknikgruppens arbetsinsatser har inneburit stora ekonomiska besparingar för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den för medlemmarna i Bf Tellus upa gemensamma städdagen genomfördes den 7 november, med tillhörande lunch.

Denna dag hölls även en extra föreningsstämma för att medlemmarna skulle rösta en andra gång på förslaget att medlemmar skulle kunna få möjlighet att bygga balkonger. Även två stadgeändringar togs upp på stämman.

Föreningen har fått bygglov av Stadsbyggnadskontoret och 10 medlemmar kommer att bygga balkong i direkt anslutning till sin lägenhet och ytterligare en medlem kommer att bygga altandörr till gården. Företaget WMP- balkonger har fått i uppdrag att genomföra bygget under senare delen av augusti-november 2010. Föreningen kommer under våren 2010 skriva enskilda kontrakt med varje medlem som kommer att bygga balkong/altandörr.

En omfattande ommålning av yttertaket och skorstenen skedde under våren 2009.

Gillestugan har fått en bättre ljudisolering genom ljudabsorberande tavlor och föreningen har beslutat att fräscha upp i gillestuga och kök genom ommålning under februari 2010.

Återkommande krångel med hissen och tillfälliga reparationer har inneburit att vi nu beslutat att göra en genomgripande renovering av hissen under veckorna 14-16 2010. Uppdraget kommer att utföras v AB City Hiss.

Ventilationen i Lokal nr 1 har förbättrats och ventilationskanalen har tätats.

Under året har föreningen anordnat 3 antal kulturkvällar där föreningens medlemmar ansvarat för olika tema.

Ett omfattande nyckelregister är upprättat över föreningens samtliga medlemmar.

Hemsidan är uppdaterad och den mesta informationen så som styrelseprotokoll och allmän information till medlemmarna finns på hemsidan www.bf-tellus.org

Styrelsens medlemsblad Tellusnytt har utkommit ca en vecka efter samtliga styrelsemöten. Under året har informationen gått ut via e-post istället för, som tidigare, på papper till medlemmarna.

Föreningen samverkar med stadens is-tappsjour.

Avtal har förnyats med A.W Jonaeson Plåtslageri AB för rensning av snö och istappar från yttertak vid behov.

Föreningens ekonomi

Fastigheten är taxerad till 33 846 000 SEK, varav marken 17 795 000 SEK.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets överskott på 202 851 kronor, jämte från föregående år balanserat underskott (efter avsättning till yttre fond 101 538 kronor) på 998 034 kronor, disponeras sålunda att underskottet på 896 712 kronor balanseras i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Bf Tellus upa
Org.nr: 702002-3227

RESULTATRÄKNING	Not	090101-091231	080101-081231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 186 249	1 176 971
Övriga verksamhetsintäkter		3 504	35 150
Summa intäkter	1	1 189 753	1 212 121
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-748 529	-737 805
Övriga externa kostnader	3	-92 962	-88 112
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-97 233	-85 200
Summa kostnader		-938 724	-911 117
Resultat föreningen		251 029	301 005
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	3 603
Räntekostnader		-48 178	-105 646
Resultat efter finansiella poster		202 851	198 962
Skatt på årets ränteintäkter		0	-957
Skatt på föregående års ränteintäkter		0	-319
Årets resultat		202 851	197 686

Bf Tellus upa
Org.nr: 702002-3227

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	329 974	343 834
Fatighetsinvesteringar	5	1 033 980	910 011
Mark	5	392 000	392 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 135	2 227
Summa anläggningstillgångar		1 757 089	1 648 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 844
Hysesfordringar		206 654	194 321
Övriga fordringar		27 043	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 124	17 386
Kassa och bank		731 404	671 233
Summa omsättningstillgångar		983 225	886 978
SUMMA TILLGÅNGAR		2 740 314	2 535 050

BALANSRÄKNING	Not	091231	081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		122 500	122 500
Yttre fond		533 835	432 297
Upplåtelseavgifter		631 500	631 500
Summa		1 287 835	1 186 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 099 572	-1 195 720
Årets resultat		202 851	197 686
Summa		-896 721	-998 034
Summa eget kapital	7	391 114	188 263
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	1 833 877	1 904 007
Summa långfristiga skulder		1 833 877	1 904 007
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		285 823	296 004
Leverantörsskulder		189 917	90 810
Skatteskulder		6 748	6 573
Övriga skulder		21 636	22 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	11 199	27 046
Summa kortfristiga skulder		515 323	442 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 740 314	2 535 050
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 000 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

SPECIFIKATION	090101-091231	080101-081231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	278 308	267 680
Årsavg bostäder	814 620	811 259
Förhöjd avgift	38 689	47 456
Årsavg lokaler ej moms	21 952	15 540
Överlåtelse/pantavgift	0	2 460
Indrivningskostnad/inkasso	200	100
Fastighetsskatt	32 480	32 476
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 186 249	1 176 971
Brandkontoret-utdelning	3 504	5 256
Försäkringsersättningar	0	29 894
Övriga verksamhetsintäkter	3 504	35 150
Intäkter löpande verksamhet	1 189 753	1 212 121
Föreningens intäkter totalt	1 189 753	1 212 121

SPECIFIKATION	090101-091231	080101-081231
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-1 329	-1 829
Städning	-57 115	-46 492
Snöröjning	-2 500	-2 500
Sotning	0	-13 774
Städ o köpta tjänster	-60 944	-64 595
Bostäder r/u	0	-34 343
Lokaler r/u	-10 000	0
Gemensamma utrymmen r/u	0	-30 731
Tvättstugor r/u	-1 757	-106
Trapphus r/u	0	-975
Hissar r/u	-74 270	-54 058
VVS r/u	-5 546	0
El r/u	-780	-3 428
Tak r/u	-8 358	-11 506
Fasader r/u	0	-45 738
Portar r/u	-11 925	-4 413
Gård/markanläggning r/u	-18 956	0
Reparationer/löpande underhåll	-131 592	-185 298
El	-37 853	-36 990
Värme	-304 454	-292 908
Vatten	-39 825	-40 341
Sophämtning	-31 386	-27 518
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-413 518	-397 757
Fastighetsförsäkring	-17 386	-14 181
Kabel-TV	-7 428	-7 140
Konsultarvoden	-30 313	0
Konsultarvoden teknisk	-18 000	-1 575
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-73 127	-22 896
Fastighetsskatt	-69 348	-67 260
Fastighetsskatt	-69 348	-67 260
Fastighetsförvaltningen	-748 529	-737 805
3 Övriga kostnader		
Datatillbehör/tjänster	-4 542	-324
Trivselkostnader	-4 499	-3 694
Styrelsemöten	-21 251	-17 161
Kontorsmtrl/porto	-919	-1 906
Telefon	-2 030	-1 951
Porto	0	-165
Revisionsarvoden	-8 750	-7 500
Redovisningstjänster	-42 447	-40 778
Utbildning	0	-6 563
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 486	-4 171
Bankkostnader	-2 343	-2 340
Tidning/tidskr/facklitt	0	-180
Övriga kostn avdragsgilla	-1 695	-1 380
Övriga externa kostnader	-92 962	-88 112

4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnad	1,5%
Fastighetsinvesteringar	2,5/5/10/20%
Inventarier	5/10%

5 Byggnader och mark	091231	081231
Mullvaden första 26		
Ingående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Utgående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Ingående avskrivning	-580 430	-566 570
Årets avskrivning	-13 860	-13 860
Utgående avskrivning	-594 290	-580 430
Utgående bokfört värde för byggnad	329 974	343 834
Anskaffningsvärde för mark	392 000	392 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 051 000	16 051 000
Mark	17 795 000	17 795 000
Totalt taxeringsvärde	33 846 000	33 846 000
Fastighetsinvesteringar		
Ingående anskaffningsvärde	759 489	759 489
Tvättstugerenovering	340 188	340 188
Avloppsrenovering	138 000	138 000
Energifönster trapphus	469 775	469 775
ROT-avdrag	-141 985	-141 985
Soprumsdörrar	43 687	43 687
Renovering tak	206 250	0
Utgående anskaffningsvärde	1 815 404	1 609 154
Ingående avskrivningar	-699 143	-628 895
Årets avskrivningar	-82 281	-70 248
Utgående avskrivningar	-781 424	-699 143
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	1 033 980	910 011

6 Inventarier	091231	081231
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 836	100 836
Utgående anskaffningsvärde	100 836	100 836
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-98 609	-97 517
Årets avskrivningar	-1 092	-1 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 701	-98 609
Utgående planenligt restvärde	1 135	2 227

7 Eget kapital

Årets förändring eget kapital	Grundavgifter	Upplåtelseavg	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	122 500	631 500	432 297	-1 195 720	197 686
Disp fgå resultat				197 686	-197 686
Årets resultat			101 538	-101 538	202 851
Årets utg balans	122 500	631 500	533 835	1 099 572	202 851

8 Skuld Stadshypotek

216927	1,540%	392 368
900031	3,990%	121 444
900032	3,990%	112 796
467335	1,710%	73 480
843610	1,440%	782 000
888053	1,460%	373 425
Summa		1 855 513
Varav kortfristig del		21 636

9 Upplupna kostnader

	091231	081231
Upplupen ränta	1 086	18 406
Revisionsarvode	9 000	9 000
Hissreparation	1 113	0
Totalt	11 199	27 406

Underskrifter

Stockholm 2010-02-26

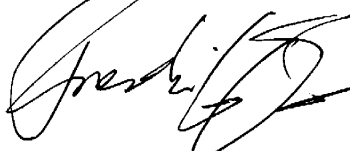


Nicoline Isacson
Ordförande

Fredrik Östaren
Kassör



Christoffer Lundqvist
vice ordförande

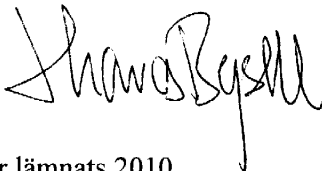
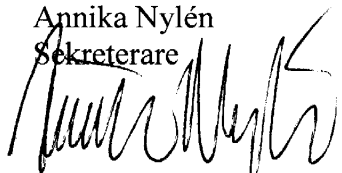


Thomas Bysell
ordinarie



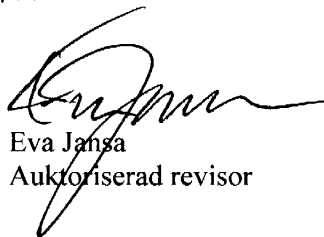
Katarina Bäcklin
suppleant

Annika Nylén
Sekreterare



Revisorspåteckning

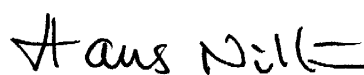
~~Den~~ revisionsberättelse har lämnats 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor



Ove Wistemar
Intern revisor



Hans Nihlen
Intern revisor suppleant