
Årsredovisning

BF TELLUS UPA
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 702002-3227

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BF TELLUS UPA får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jessica Mannheimer Wistrand	Ordförande fr. o. m. 2013-12-11	Stämman	2015
Maths Lind	Ordförande t. o. m. 2013-12-10	Stämman	
Åsa Johansson	Sekreterare	Stämman	2014
Robert Söderhjelm	Kassör	Stämman	2015
Pierre Million	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Jenny Crotto		Stämman	2014
--------------	--	---------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	
Casper Thiberg	Internrevisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Nonna Bysell		Stämman	
--------------	--	---------	--

Valberedning

Nonna Bysell		Stämman	
Annika Nylén		Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden första 26 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1906. Fastighetens adress 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 nr 5 är medlemsägd)

Total bostadsarea:	2 333 kvm
Total lokalarea:	204 kvm

Årets taxeringsvärde	47 058 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 095 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 86 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
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 rökkanaler	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	2013
Planerat underhåll	År
Renovering gårdsmiljö	2014

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 29

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 160	1 167
Årets resultat	81	167
Resultat efter fondförändringar	- 60	38
Balansomslutning	5 768	4 275
Soliditet %	37%	48%
Likviditet %	201%	226%

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ANK städservice	Städning
Berendsen	Städning
Dimson AB	Fastighetservice
Fastighetsägarna Stockholm	Fastighetservice
COM HEM AB	Kabeltv

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Verksamhetsåret 2013

Under julen 2012/13 och påsken drabbades föreningen av ett flertal källarinbrott. En säkerhetsgenomgång genomfördes och styrelsen tillsatte en dörrgrupp för att se över säkerheten till lägenhetsdörrarna. Portkoden byttes och båda källardörrarna fick nya rejäla säkerhetslås. Dörrgruppen anordnade även en informationsträff om säkerhetsdörrar med Torterolo & Re som bedömdes ha bästa kvalitet avseende säkerhet, brandskydd och inte minst snickeriarbeten som utförs i husets arkitektur. Styrelsen upprättade ett ramavtal för säkerhetsdörrar, så att de som önskar kan beställa säkerhetsdörrar med profiler i rätt tidsmässig stil framöver.

Under året har en omfattande fönsterrenovering ägt rum. Den inleddes med en enkät till medlemmarna och därefter en upphandling som vanns av Tumba glas. Arbetet påbörjades på Krukmakargatan i vecka 42 och avslutades på Torkel Knutssonsgatan i december 2013. Arbetet planerades och följdes upp av styrelsen och framförallt av Ove Wistemar, som tackats av styrelsen för ett mycket väl genomfört arbete med en gåva.

Den 25 maj anordnade Festkommittén ett uppskattat knytkalas på gården i samband med en extrastämma om stadgeändringar, som hade släpat efter sedan flera år. Medlemmarna bjöd varandra på sina favoritrecept och det blev en mycket lyckad och trevlig kväll.

Städdagen, som är lördagen före fars dag varje år, inföll detta år mitt under fönsterreoveringen men genomfördes i stort sätt som vanligt. Festkommittén bjöd på en uppskattad linssoppa och gården och huset blev städat.

Festkommittén anordnade även en trevlig glöggprovning i Gillestugan i början av december. Kvällen började på gården med en invigning av gårdsgruppens julgran och en brasa som ordförande Maths Lind ordnade. Året slutade med en mycket tragisk händelse, vår ordförande avled plötslig i en hjärtinfarkt. Styrelsen skickade kondoleanser och närvarade vid begravningen i Maria Magdalena kyrka i januari. Akten var ljus och hela kyrkan fylldes av Maths mycket stora nätverk och mängder av blommor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har under året beslutat och upphandlat att vädringsbalkongen högst upp på Torkel Knutssonsgatan ska åtgärdas. Utöver balkongen och sprickor i fasaden i anslutning till balkongen behövde även putsen runt källardörrarna utföras. VMP fick uppdraget och utförde arbetet under vårvintern 2014. Teknikgruppen har följt upp arbetet.

I mars 2014 fick föreningen besked angående tvistemål gällande överklagande av balkongbyggnationerna. Det ser ut att äntligen vara löst, såvida inte prövningstillstånd medges, men juristen bedömer det som knappast troligt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-825 734
Årets resultat före fondförändring	81 448
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 174
Summa underskott	-885 460

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-885 460
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 133 273	1 134 344
Övriga förvaltningsintäkter	2	27 031	32 450
		<u>1 160 304</u>	<u>1 166 794</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 85 901	- 40 682
Fastighetsavgift/skatt		- 67 670	- 66 535
Driftkostnader	4	- 674 440	- 656 817
Övriga kostnader	5	- 35 277	- 36 447
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 133 802	- 129 816
		<u>- 997 090</u>	<u>- 930 297</u>
Rörelseresultat		163 214	236 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	442	159
Räntekostnader och liknande poster	8	- 82 208	- 69 724
		<u>- 81 766</u>	<u>- 69 565</u>
Resultat efter finansiella poster		81 448	166 932
Årets resultat		<u>81 448</u>	<u>166 932</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 141 174	- 129 285
Resultat efter fondförändring		<u>- 59 726</u>	<u>37 647</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 061 663	3 195 465
Pågående byggnation och förskott	10	1 040 313	–
		<u>4 101 976</u>	<u>3 195 465</u>
Summa anläggningstillgångar		4 101 976	3 195 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 921	98 265
Kundfordringar		42 214	52 214
Skattefordringar		5 336	202
Övriga fordringar	11	49 290	54 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 469	26 030
		<u>148 230</u>	<u>231 253</u>
Kassa och bank			
Bankmedel	13	1 413 592	651 908
Avräkning med Swedbank		104 545	196 822
		<u>1 518 138</u>	<u>848 730</u>
Summa omsättningstillgångar		1 666 368	1 079 983
SUMMA TILLGÅNGAR		5 768 344	4 275 448

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		122 500	122 500
Upplåtelseavgifter		631 500	631 500
Fond balkongbygge		1 181 898	1 181 898
Underhållsfond		1 062 864	921 690
		<u>2 998 762</u>	<u>2 857 588</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 825 734	- 863 381
Årets resultat		81 448	166 932
Avsättning till underhållsfond		- 141 174	- 129 285
		<u>- 885 460</u>	<u>- 825 734</u>
Summa eget kapital		2 113 302	2 031 854
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	2 825 829	1 766 776
		<u>2 825 829</u>	<u>1 766 776</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	43 512	21 512
Leverantörsskulder		613 429	157 588
Övriga kortfristiga skulder		300	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 972	297 718
		<u>829 213</u>	<u>476 818</u>
Summa skulder		3 655 042	2 243 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 768 344	4 275 448
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		2 873 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%
Byggnader	Rak	1,5
Värmesystem	Rak	5,0
Tvättstugerenovering	Rak	5,0
Energifönster trapphus	Rak	2,5
Soprumsdörrar	Rak	5,0
Renovering tak	Rak	10,0
Ombyggnad av personhiss	Rak	2,5
Balkongbygge	Rak	2,0
Takvärmekabel	Rak	10,0

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	814 700	814 708
Årsavgifter, ej moms	21 952	21 952
Balkong	–	2 160
Hyror, lokaler ej moms	296 621	295 524
	<u>1 133 273</u>	<u>1 134 344</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Brandkontoret-utdelning	5 738	5 256
Överlåtelse/pantavgift	–	3 838
Fastighetsskatt	17 794	22 856
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 899	–
Inkassointäkter	1 600	500
	<u>27 031</u>	<u>32 450</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	–	10 181
Tvättstugor	1 213	12 294
Installationer	70 598	–
Vatten/Avlopp	5 227	–
El	–	1 397
Hissar	4 673	8 338
Tak	–	4 000
Portar	–	4 472
Huskropp	3 060	–
Gårdar och grönanläggningar	1 130	–
	<u>85 901</u>	<u>40 682</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	23 434	20 479
Förvaltningsarvode	49 533	46 172
Kabel-TV	8 011	7 969
IT-kostnader	349	–
Juridiska kostnader	700	–
Arvode, yrkesrevisorer	8 000	8 750
Möteskostnader	4 435	–
Fastighetsskötsel	1 966	–
Städning gemensamma utrymmen	67 708	67 080
Sotning	–	10 420
Obligatoriska besiktningar	6 742	–
Snö- och halkbekämpning	3 125	36 480
Förbrukningsmateriel	2 309	1 247
Vatten	41 633	40 497
*El	68 598	38 412
Uppvärmning	352 953	346 055
Sophantering och återvinning	34 944	33 256
	<u>674 440</u>	<u>656 817</u>

**Fakturan för december 2012 på 13 973 kr periodiserades inte föregående år. Därför avser kostnaden för 2012 endast 11 perioder och kostnaden för 2013 avser 13 perioder.*

Not 5 Övriga kostnader

Representation	4 322	23 423
Kontorsmateriel	548	–
Telefon	1 948	2 139
Datatillbehör	–	349
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 284	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	–
Serviceavgifter	900	4 971
Köpta tjänster	6 240	–
Bankkostnader	–	2 665
Advokat och rättegångskostnader	15 027	–
Övriga externa kostnader	–	2 900
	<u>35 277</u>	<u>36 447</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader 1,5%	13 860	13 860
Standardförbättringar 2,5/5/10/20%	119 942	115 956
	<u>133 802</u>	<u>129 816</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	226	–
Övriga ränteintäkter	216	159
	<u>442</u>	<u>159</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	79 945	69 720
Övriga finansiella kostnader	2 263	4
	<u>82 208</u>	<u>69 724</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
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	206 250
Ombyggnad personall hiss	348 819	348 819
Balkongbygge	1 181 898	1 181 898
Takvärmekabel	243 126	243 126
Summa anskaffningsvärden	4 905 511	4 905 511
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 635 870	- 622 010
Standardförbättringar	-1 074 176	- 958 220
	-1 710 046	-1 580 230
Årets avskrivning byggnader	- 13 860	- 13 860
Årets avskrivning standardförbättringar	- 119 942	- 115 956
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 843 848	-1 710 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 061 663	3 195 465
Varav		
Byggnader	274 534	288 394
Mark	392 000	392 000
Standardförbättringar	2 395 129	2 515 071
Taxeringsvärden		
bostäder	43 800 000	40 400 000
lokaler	3 258 000	2 695 000
Totalt taxeringsvärde	47 058 000	43 095 000
varav byggnader	21 268 000	18 835 000

Not 10 Pågående byggnation och förskott

Fönsterrenovering	1 040 313	--
	1 040 313	--

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Balkongbygge	14 205	13 606
Skattekonto	35 085	40 936
	<u>49 290</u>	<u>54 542</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	23 773	23 434
Övriga förutbetalda kostnader	5 958	2 596
Upplupen utdelning från Brandkontoret	5 738	–
	<u>35 469</u>	<u>26 030</u>

Not 13 Bankmedel

Affärskonto	1 413 592	651 908
	<u>1 413 592</u>	<u>651 908</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapitalskott	Insatser & upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 181 898	754 000	921 690	- 992 666	166 932
Disposition enl årsstämmobeslut				166 932	- 166 932
Avsättning till underhållsfond			141 174	- 141 174	
Årets resultat					81 448
Vid årets slut	1 181 898	754 000	1 062 864	- 966 908	81 448

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån Stadshypotek	2 869 341	1 788 288
Avgår nästa års amortering	- 43 512	- 21 512
Skuld vid årets slut	<u>2 825 829</u>	<u>1 766 776</u>


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 512 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 174 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 651 781 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2013-12-31 2012-12-31

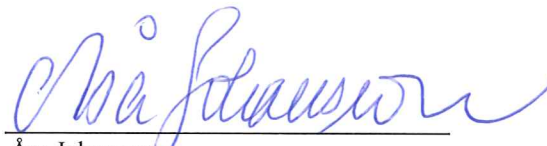
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 836	—
Upplupna elkostnader	4 040	—
Upplupna värmekostnader	48 535	—
Upplupna kostnader för renhållning	4 693	—
Upplupna revisionsarvoden	7 000	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 868	288 718
	<u>171 972</u>	<u>297 718</u>

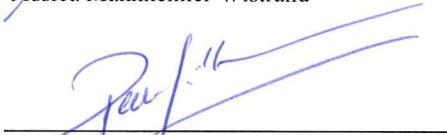
Stockholm 2014-04-09




Jessica Mannheimer Wistrand




Åsa Johansson



Pierre Million




Robert Söderhjelm




Jenny Crotto (*suppleant, ersätter Maths Lind*)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2014

Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Casper Thiberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsförening Tellus u.p.a., org.nr 722002-3227

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsförening Tellus u.p.a för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsförening Tellus u.p.a för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 har 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.

Västerås 24 april 2014

Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Casper Thiberg
Förtroendevald revisor

