
Årsredovisning

Bf Tellus upa
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 702002-3227

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bf Tellus upa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 ²
Total bostadsarea:	2 333 m ²
Total lokalarea:	204 m ²

Årets taxeringsvärde	54 944 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 058 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,2% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2016-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pierre Million	Ordförande	Stämman	2018
Susanna Rabow Edling	Vice ordförande	Stämman	2018
Robert Söderhjelm	Ledamot	Stämman	2017
Gustaf Moell	Ledamot	Stämman	2017
Ingemar Delveborn	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Devi Brunson		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman
Åsa Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Annika Nylén (sammanställande)	Stämman
Nicoline Isacson	Stämman



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 2 422 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2016 och visar på ett underhållsbehov på 166 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 390 tkr (167 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 71 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	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
Gasledning besiktning	2006
Energideklaration	2008
Sotning	2008
Takmålning	2009
Gillestuga ommålning	2010
Hiss	2010
Balkonger - uppförande	2010
Brandskyddskontroll - eldstäder	2011
Stammar spolning - stickledning	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2014
Avloppsrenovering	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	175
Renovering av gården	2 247

85

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 210 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna till medlemmar.

Verksamhetsåret 2016

Året, som för övrigt har varit lugnt utan större reparationer, har präglats av två händelser:

- I mitten av juni uppstod ett vattenläckage på Torkel Knutssongatan 31 lägenhet nr 31. Det blev tyvärr så omfattande att även lägenhet nr 26 på 4:e våning blev mycket skadad. Efter en noggrann utredning kom föreningens försäkringsbolag Brandkontoret fram att lägenhet nr 31 inte var vållande till läckaget. Enligt ordinarie praxis när det gäller vattenskador blev föreningen betalansvarig och ansvarig för att åtgärda de gemensamma utrymmena samt för att renovera lägenhet nr 26, som dessvärre fick utrymma sin lägenhet och flytta ut i fyra månader tills att reparationen blev färdig och allt återställd i ursprungsskick.

- Efter spolningen av alla avloppstammar som genomfördes i april 2015 av Avloppsteknik AB fick vi en rapport med några åtgärder som behövde göras, bl.a. i de gemensamma utrymmena. Teknikgruppen fick ansvaret att samlas in offerter från olika entreprenörer. Styrelsen valde Klimatrör AB som hade anlitats tidigare för andra jobb och känner till huset. Därefter gjordes ett mindre stambyte i källaren V43 och V44 och ca 75 m rör ersatts. Arbetet pågick enligt plan, men man upptäckte ett nytt litet läckage i en stam från Sushirestaurangen som inte hade inventerats. Klimatrör åtgärdade läckaget vilket innebär en smärre extrakostnad jämfört med offerten.

Eftersom Styrelsen hade konstaterat att Tellus underhållsplan behövde uppdateras och kompletteras skickades en anbudsfråga till tre potentiella leverantörer. Styrelsen valde Riksbyggen som hade återkommit med den mest detaljerade offerten. Efter en rundtur och en noggrann kontroll av fastigheten levererades en omfattande underhållsplan med en komplett beskrivning av alla åtgärder som bör göras under de närmaste 10 åren samt planeringen för de följande 30 åren.

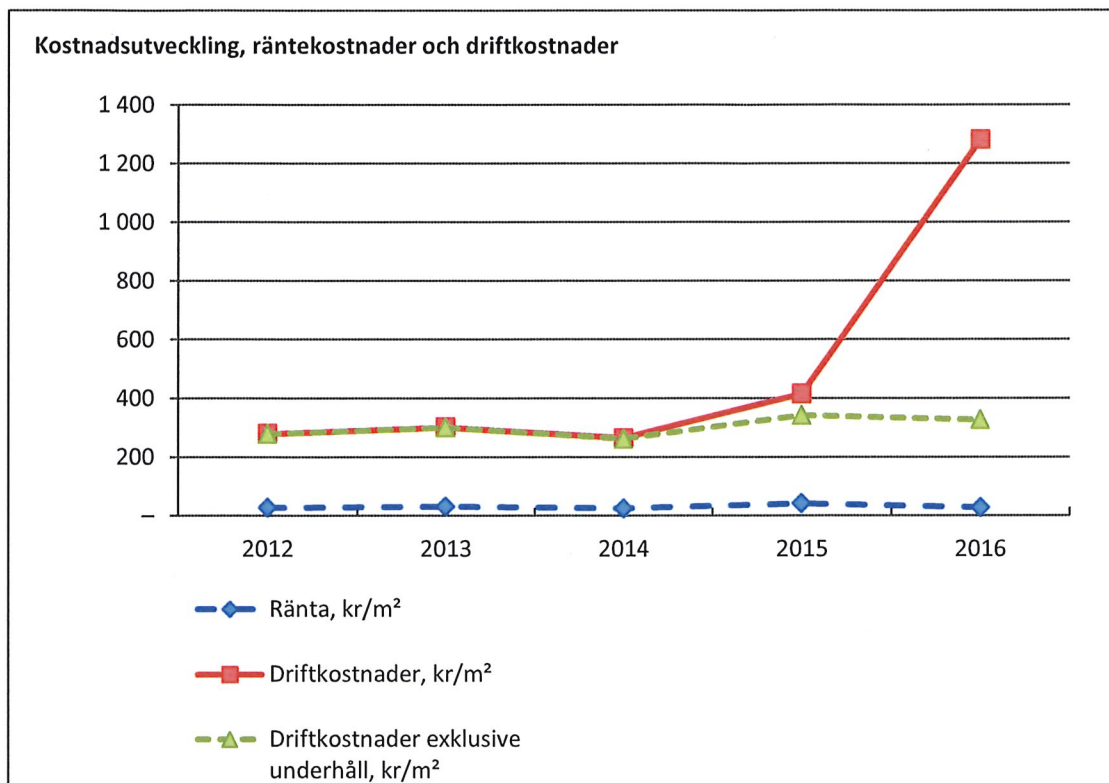
Teknikgruppen har under hela året tagit på sig underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten samt drivit stambytesprojektet i källaren.

Vi har njutit av vår fina nya gård som blev färdig i slutet av 2015 efter en komplett renovering. Gårdsgruppen har lagt mycket tid och omsorg för att plantera nya växter, den sista pusselbiten i gårdens utsmyckning.

Festkommittén har ordnat uppskattade evenemang som bl.a. mingel på gården, knytkalas i samband med ett föredrag om Stockholm, fototävling samt glöggkväll.

Föreningens likviditet är fortsatt god men då gårdsrenoveringen tillsammans med stambytet i källaren inte får aktiveras enligt K2-regelverket revodisar föreningen ett mycket kraftigt underskott. *ga*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 133	1 133	1 141	1 133	1 134
Resultat efter finansiella poster	- 2 395	- 247	150	81	167
Årets resultat	- 2 395	- 247	150	81	167
Resultat exklusive avskrivningar	- 2 210	- 68	329	215	297
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 2 351	- 209	188	74	297
Avsättning till underhållsfond kr/m²	56	56	56	56	-
Balansomslutning	5 242	7 969	5 260	5 768	4 275
Kassaflöde, indirekt metod	-2 761	1 286	- 1 393	669	-
Soliditet	-7%	25%	43%	37%	48%
Likviditet	117%	212%	196%	201%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	349	349	352	349	349
Driftkostnader, kr/m²	1 282	415	264	302	280
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	328	343	262	302	280
Ränta, kr/m²	28	42	25	32	27
Underhållsfond, kr/m²	-	456	473	419	-
Lån, kr/m²	2 027	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 + lokalaror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 500	122 500	1 157 765	- 830 029	- 246 837
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 246 837	246 837
Reservering underhållsfond			164 832	- 164 832	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 322 597	1 322 597	
Årets resultat					-2 394 927
Vid årets slut	631 500	122 500	-	80 899	-2 394 927

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 076 866
Årets resultat före fondförändring	-2 394 927
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 832
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 322 597</u>
Summa underskott	-2 314 028

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 314 028
----------------------------	------------

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

gr

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 133 021	1 132 737
Övriga rörelseintäkter	3	67 377	77 378
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 200 398	1 210 115
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 253 379	-1 052 155
Övriga externa kostnader	5	- 96 170	- 133 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 184 874	- 178 874
Summa rörelsekostnader		-3 534 423	-1 364 066
Rörelseresultat		-2 334 025	- 153 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	9 636	10 030
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 017	4 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 71 555	- 106 936
Summa finansiella poster		- 60 902	- 92 886
Resultat efter finansiella poster		-2 394 927	- 246 837
Årets resultat		-2 394 927	- 246 837

gr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 621 908	4 506 782
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	–	1 743 007
Summa materiella anläggningstillgångar		4 621 908	6 249 789
Summa anläggningstillgångar		4 621 908	6 249 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	5 205	5 085
Övriga fordringar	13	29 974	114 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 806	34 006
Summa kortfristiga fordringar		71 985	153 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	547 990	1 565 833
Summa kassa och bank		547 990	1 565 833
Summa omsättningstillgångar		619 975	1 719 209
SUMMA TILLGÅNGAR		5 241 883	7 968 998

sj

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 935 898	1 935 898
Underhållsfond		–	1 157 765
Summa bundet eget kapital		1 935 898	3 093 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		80 899	- 830 029
Årets resultat		-2 394 927	- 246 837
Summa fritt eget kapital		-2 314 028	-1 076 866
Summa eget kapital		- 378 130	2 016 797
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 089 331	5 141 263
Summa långfristiga skulder		5 089 331	5 141 263
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	51 932	51 932
Leverantörsskulder		231 371	519 277
Skatteskulder	17	19 866	–
Övriga skulder	18	4 350	2 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	223 163	236 759
Summa kortfristiga skulder		530 682	810 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 241 883	7 968 998

ga

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	%
Byggnader	Linjär	1,5
Tillkommande utgifter	Linjär	2,5-10
Markanläggningar	Linjär	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

gf

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	814 730	814 700
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	296 339	296 085
	<u>1 133 021</u>	<u>1 132 737</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	52 200	52 200
Fakturerad fastighetsskatt	17 794	17 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	17
Felbokförd skattefordran föregående år	–	- 5 134
Rabatt avseende ersättning vattenskada	- 3 060	–
Återvunna fordringar	–	8 371
Inkassointäkter	420	4 130
	<u>67 377</u>	<u>77 378</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	36 857	201 579
Självrisk	39 303	–
Underhåll	2 422 182	182 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 212	68 627
Försäkringspremier	26 122	21 966
Kabel- och digital-TV	57 104	57 100
Städning gemensamma utrymmen	65 863	73 836
Sotning	12 555	–
Obligatoriska besiktningar	27 336	13 479
Snö- och halkbekämpning	–	10 250
Drift och förbrukning, övrigt	–	316
Förbrukningsmateriel	15 370	871
Vatten	41 913	33 642
El	53 838	39 241
Uppvärmning	327 565	312 382
Sophantering och återvinning	43 159	36 419
	<u>3 253 379</u>	<u>1 052 155</u>

st

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	45 375	45 029
IT-kostnader	394	394
Juridiska kostnader	585	5 988
Arvode, yrkesrevisorer	8 375	8 500
Möteskostnader	13 554	15 537
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Representation	1 150	2 856
Telefon och porto	2 734	2 513
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Köpta tjänster	7 363	–
Konsultarvoden	5 750	41 628
Bankkostnader	1 890	5 425
Övriga externa kostnader	3 150	218
	<u>96 170</u>	<u>133 038</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13 860	13 860
Markanläggningar	6 000	–
Tillkommande utgifter	165 014	165 014
	<u>184 874</u>	<u>178 874</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning från Brandkontoret	9 636	10 030
	<u>9 636</u>	<u>10 030</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	72	883
Övriga ränteintäkter	945	3 137
	<u>1 017</u>	<u>4 020</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	71 555	61 941
Övriga finansiella kostnader	–	44 995
	<u>71 555</u>	<u>106 936</u>

sr

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	5 392 114	5 392 114
	<u>6 708 378</u>	<u>6 708 378</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	300 000	–
	<u>300 000</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>7 008 378</u>	<u>6 708 378</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 677 450	- 663 590
Tillkommande utgifter	-1 524 146	-1 359 132
	<u>-2 201 596</u>	<u>-2 022 722</u>
Årets avskrivning byggnader	- 13 860	- 13 860
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 165 014	- 165 014
Årets avskrivning markanläggningar	- 6 000	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 386 470</u>	<u>-2 201 596</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>4 621 908</u>	<u>4 506 782</u>
Varav		
Byggnader	232 954	246 814
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	3 702 954	3 867 968
Markanläggningar	294 000	–
Taxeringsvärden		
bostäder	50 200 000	43 800 000
lokaler	4 744 000	3 258 000
Totalt taxeringsvärde	<u>54 944 000</u>	<u>47 058 000</u>
varav byggnader	20 983 000	21 268 000

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Förbättringar av utemiljö	–	1 743 007
---------------------------	---	-----------

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>5 205</u>	<u>5 085</u>
	5 205	5 085

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	110 838
Skattekonto	29 974	3 447
	<u>29 974</u>	<u>114 285</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen utdelning från Brandkontoret	8 760	7 884
Förutbetalda försäkringspremier	28 046	26 122
	<u>36 806</u>	<u>34 006</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	138 840	218 567
Förvaltningskonto i Swedbank	409 150	1 347 266
	<u>547 990</u>	<u>1 565 833</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 141 263	5 193 195
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 51 932	- 51 932
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 089 331</u>	<u>5 141 263</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,46%	2018-10-30	5 193 195		51 932	5 141 263
			5 193 195		51 932	5 141 263

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, 4 881 603 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	19 866	–
	<u>19 866</u>	<u>–</u>

Not 18 Övriga skulder

Avräkning hyror och avgifter	4 350	2 970
	<u>4 350</u>	<u>2 970</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 510	12 637
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	66 310
Upplupna elkostnader	5 504	–
Upplupna värmekostnader	78 894	44 926
Upplupna revisionsarvoden	16 250	7 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 005	105 011
	<u>223 163</u>	<u>236 759</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 194 000	5 194 000
Summa ställda panter	<u>5 194 000</u>	<u>5 194 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	–	–
Summa eventalförpliktelser	<u>–</u>	<u>–</u>

85

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	138 840	218 567
Förvaltningskonto i Swedbank	409 150	1 347 266
	<u>547 990</u>	<u>1 565 833</u>

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 141 263	5 193 195
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 51 932	- 51 932
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 089 331</u>	<u>5 141 263</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,46%	2018-10-30	5 193 195		51 932	5 141 263
			5 193 195		51 932	5 141 263

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, 4 881 603 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	19 866	–
	<u>19 866</u>	<u>–</u>

Not 18 Övriga skulder

Avräkning hyror och avgifter	4 350	2 970
	<u>4 350</u>	<u>2 970</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 510	12 637
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	66 310
Upplupna elkostnader	5 504	–
Upplupna värmekostnader	78 894	44 926
Upplupna revisionsarvoden	16 250	7 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 005	105 011
	<u>223 163</u>	<u>236 759</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 194 000	5 194 000
Summa ställda panter	<u>5 194 000</u>	<u>5 194 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	–	–
Summa eventalförpliktelser	<u>–</u>	<u>–</u>

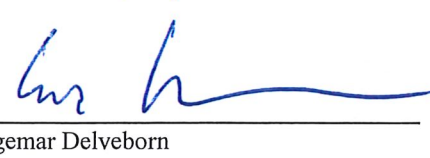
Stockholm 2017-02-26



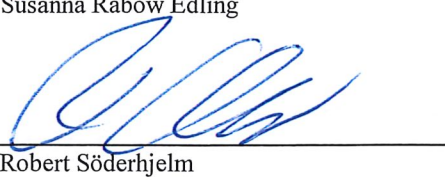
Pierre Million



Susanna Rabow Edling



Ingemar Delveborn



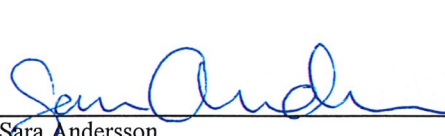
Robert Söderhjelm



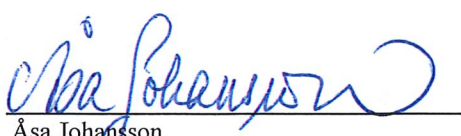
Gustaf Moell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03-07

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Åsa Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Tellus upa, org.nr 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Tellus upa för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat

revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Tellus upa för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 verksamhetsart, 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 vi 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 vår 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.

Östersund 2017-03-07

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor