

# **Årsredovisning**

**för**

**Bf Tellus upa**  
**(702002-3227)**

**Räkenskapsåret**  
**100101 - 101231**

**Styrelsen för BF Tel I us upa får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31**

**Förvaltningsberättelse**

**Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas 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 90:e räkenskapsår.

**Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2010:

Thomas Bysell	ordförande
Åsa Johansson	vice ordförande
Filip Lundqvist	sekreterare
Christoffer Lundqvist	kassör
Magnus Josefsson	ordinarie ledamot
Ylva Verwijsk	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstamma löper mandatperioden ut för:  
Christoffer Lundqvist och Thomas Bysell

**Revisorer**

Eva Jansa –Allegretto Revision AB	Auktoriserad revisor
Ove Wistemar	Internrevisor
Anette Sandberg	Internrevisor suppleant

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstamma hölls den 22 april 2010. Styrelsen har under året haft fortlöpanda kontakt föreningsangelägenheter samt 10 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 under året följande överlåtelser skett.  
Lägenhet nr 17, Husén/Höök har sålt sin lägenhet till Silverberg/Lind.  
Lägenhet nr 34, Nihlén har sålt sin lägenhet till Mannheimer/Wistrand.  
Lägenhet nr 9 Verwijst har sålt sin lägenhet till Gullberg/Nilsson.  
Lägenhet nr 12 Ödman/Fagerlund har sålt sin lägenhet till Söderhjelm/Eklund  
Lägenhet nr 10 Rabow/Edling har under året med styrelsens godkännande varit uthyrd.

**Förvaltning**

Ekonomiska förvaltningen har skötts av Svensk Totalredovisning STOR i Stockholm AB.  
Övrig förvaltning av fastigheten har skötts av Bf Tellus styrelse och dess medlemmar.

### **Arbetsgrupperna**

Föreningens arbetsgrupper består av gårds-, tvättstuge och mangel-, gillestuge och bastu-, teknikgrupperna samt festkommitté och webbansvarig.

I stort sett samtliga 29 medlemslägenheter är representerade i någon av dessa grupper. Flera lägenheter representeras dessutom i av flera personer i de olika arbetsgrupperna. Särskilt teknikgruppens arbetsinsatser bör framhållas vilka medfört stora ekonomiska besparingar för föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den årligen återkommande gemensamma städdagen genomfördes den 13 november och följdes av gemensam lunch.

Under året har föreningen anordnat ett antal kulturkvällar där några av föreningens medlemmar ansvarat för olika teman.

Föreningens medlemsblad Tellusnytt har utkommit omkring en vecka efter de avhållna styrelsemöten. I likhet med vad som var fallet under föregående verksamhetsår så har bladet distribuerats via e-post.

Föreningen samverkar med samarbetar med stadens istappsjour.

En genomgripande renovering av hissmaskineriet har genomförts under veckorna 14 till 16 av AB City Hiss.

Företaget WMP-balkonger har under år uppfört balkonger i anslutning till åtta medlemslägenheter och en altandörr i anslutning till en medlemslägenhet.

### **Föreningens ekonomi**

Fastigheten är taxerad till 43 095 000 SEK, varav marken 24 260 000 SEK.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets överskott på 156 579 kronor, jämte från föregående år balanserat underskott (efter avsättning till yttre fond 129 285 kronor) på 1 026 006 kronor, disponeras sålunda att underskottet på 869 427 kronor balanseras i ny räkning.

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>100101-101231</b>	<b>090101-091231</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 106 021	1 186 249
Övriga verksamhetsintäkter		5 475	3 504
<b>Summa intäkter</b>	<b>1</b>	<b>1 111 496</b>	<b>1 189 753</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning	2	-719 755	-748 529
Övriga externa kostnader	3	-85 163	-92 962
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-111 644	-97 233
<b>Summa kostnader</b>		<b>-916 562</b>	<b>-938 724</b>
<b>Resultat föreningen</b>		<b>194 934</b>	<b>251 029</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		2	0
Räntekostnader		-38 357	-48 178
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>156 579</b>	<b>202 851</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>156 579</b>	<b>202 851</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	316 114	329 974
Fastighetsinvesteringar	5	2 460 250	1 033 980
Mark	5	392 000	392 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	43	1 135
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 168 407</b>	<b>1 757 089</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		22 040	0
Hysesfordringar		159 947	206 654
Övriga fordringar		6 528	27 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 520	18 124
<b>Kassa och bank</b>		<b>605 916</b>	<b>731 404</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>820 951</b>	<b>983 225</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 989 358</b>	<b>2 740 314</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		122 500	122 500
Yttre fond		663 120	533 835
Upplåtelseavgifter		631 500	631 500
Kapitaltillskott		1 174 143	0
<b>Summa</b>		<b>2 591 263</b>	<b>1 287 835</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 026 006	-1 099 572
Årets resultat		156 579	202 851
<b>Summa</b>		<b>-869 426</b>	<b>-896 721</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7</b>	<b>1 721 837</b>	<b>391 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		1 812 365	1 833 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	<b>1 812 365</b>	<b>1 833 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Hysesperiodisering		269 516	285 823
Leverantörsskulder		155 824	189 917
Skatteskulder		0	6 748
Övriga skulder		19 947	21 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	9 869	11 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>455 156</b>	<b>515 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 989 358</b>	<b>2 740 314</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		2 000 000	2 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		inga	inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar 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.

SPECIFIKATION	100101-101231	090101-091231
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesint lokaler ej moms	274 241	278 308
Årsavg bostäder	768 600	814 620
Förhöjd avgift	6 860	38 689
Årsavg lokaler ej moms	20 712	21 952
Överlåtelse/pantavgift	7 632	0
Indrivningskostn/inkasso	200	200
Fastighetsskatt	27 776	32 480
<b>Föreningens årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 106 021</b>	<b>1 186 249</b>
Brandkontoret-utdelning	5 475	3 504
<b>Föreningens intäkter totalt</b>	<b>1 111 496</b>	<b>1 189 753</b>
<b>2 Föreningens kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial	-1 043	0
<b>Städmaterial/inköp</b>	<b>-1 043</b>	<b>0</b>
Förbrukningsmaterial	-440	-1 329
Städning	-62 945	-57 115
Snöröjning	-28 609	-2 500
<b>Städ o köpta tjänster</b>	<b>-91 994</b>	<b>-60 944</b>
Lokaler r/u	0	-10 000
Gemensamma utrymmen r/u	-28 549	0
Tvättstugor r/u	-193	-1 757
Hissar r/u	-13 777	-74 270
VVS r/u	-5 810	-5 546
El r/u	0	-780
Tak r/u	0	-8 358
Fönster r/u	-2 360	0
Portar r/u	-7 796	-11 925
Gård/markanläggning r/u	-18 664	-18 956
<b>Reparationer/löpande underhåll</b>	<b>-77 149</b>	<b>-131 592</b>
El	-49 699	-37 853
Värme	-338 573	-304 454
Vatten	-36 514	-39 825
Sophämtning	-35 684	-31 386
<b>Taxebundna utgifter o uppvärmning</b>	<b>-460 470</b>	<b>-413 518</b>

Fastighetsförsäkring	-17 465	-17 386
Kabel-TV	-7 651	-7 428
Konsultarvoden	0	-30 313
Konsultarvoden teknisk	0	-18 000
<b>Riskkostnader/avgälder/övrigt</b>	<b>-25 116</b>	<b>-73 127</b>
Fastighetsskatt	-63 983	-69 348
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-63 983</b>	<b>-69 348</b>
<b>Fastighetsförvaltningen</b>	<b>-719 755</b>	<b>-748 529</b>
<b>3 Övriga kostnader</b>		
Trivselkostnader	-5 244	-4 499
Styrelsemöten	-15 332	-21 251
Kontorsmtrl/porto	0	-919
Datatillbehör	-324	-4 542
Övriga kontorsutgifter	-2 370	0
Telefon	-2 117	-2 030
Revisionsarvoden	-8 750	-8 750
Redovisningstjänster	-42 536	-42 447
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 971	-4 486
Bankkostnader	-3 439	-2 343
Övriga kostn avdragsgilla	-80	-1 696
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>-85 163</b>	<b>-92 962</b>
<b>4 Avskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader 1,5%	-13 860	-13 860
Avskrivn fastighetsinvesteringar 2,5/5/10/20%	-96 692	-82 281
Avskr inventarier 5/10%	-1 092	-1 092
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>	<b>-111 644</b>	<b>-97 233</b>
<b>Föreningens kostnader totalt</b>	<b>-916 562</b>	<b>-938 724</b>
<b>5 Byggnader och mark</b>		
<b>101231</b>	<b>091231</b>	
Mullvaden första 26		
Ingående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Utgående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Ingående avskrivning	-594 290	-580 430
Årets avskrivning	-13 860	-13 860
Utgående avskrivning	-608 150	-594 290
Utgående bokfört värde för byggnad	316 114	329 974
<b>Anskaffningsvärde för mark</b>	<b>392 000</b>	<b>392 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	18 835 000	16 051 000
Mark	24 260 000	17 795 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 095 000</b>	<b>33 846 000</b>



**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	206 250
Ombyggnad personall hiss	348 819	0
Balkongbygge	1 174 143	0
Utgående anskaffningsvärde	3 338 366	1 815 404
Ingående avskrivningar	-781 424	-699 143
Årets avskrivningar	-96 692	-82 281
Utgående avskrivningar	-878 116	-781 424
<b>Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar</b>	<b>2 460 250</b>	<b>1 033 980</b>

**6 Inventarier**

**101231**                      **091231**

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 836	100 836
Utgående anskaffningsvärde	<b>100 836</b>	<b>100 836</b>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-99 701	-98 609
Årets avskrivningar	-1 092	-1 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-100 793</b>	<b>-99 701</b>
Utgående planenligt restvärde	<b>43</b>	<b>1 135</b>

**7 Eget kapital**

Årets förändring eget kapital	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Yttre reparationsfond	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	122 500	631 500	533 835	0	-1 099 572	202 851
Disp fgå resultat					202 851	-202 851
Årets resultat			129 285		-129 285	156 579
Kapitaltillskott				1 174 143		
Årets utg balans	<b>122 500</b>	<b>631 500</b>	<b>663 120</b>	<b>1 174 143</b>	<b>-1 026 006</b>	<b>156 579</b>

**8 Skuld Stadshypotek**

216927	2,670%	388 424
900031	2,650%	120 180
900032	2,650%	111 620
467335	2,970%	66 128
843610	2,260%	778 000
888053	2,820%	369 525
Summa		<b>1 833 877</b>
Varav kortfristig del		21 512

<b>9 Upplupna kostnader</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
Upplupen ränta	553	1 086
Revisionsarvode	9 000	9 000
Hissreparation	0	1 113
Vatten	316	0
<b>Totalt</b>	<b>9 869</b>	<b>11 199</b>

### **Underskrifter**

Stockholm 2011-04-

Thomas Bysell  
ordförande

Christoffer Lundqvist  
kassör

Åsa Johansson

Filip Lundqvist

Magnus Josefsson

### **Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-04-

Eva Jansa  
Auktoriserad revisor

Ove Wistemar  
Intern revisor

Anette Sandberg  
Intern revisor suppleant