

Årsredovisning

för

Bf Tellus upa
(702002-3227)

Räkenskapsåret

110101 - 111231

**Styrelsen för BF Tellus upa får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2011-01-01—2011-12-31**

Förvaltningsberättelse

Foreningens 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 91:e räkenskapsår.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2011:

Thomas Bysell	ordförande
Filip Lundqvist	vice ordförande
Åsa Johansson	sekreterare
Robert Söderhjelm	kassör
Jessika Mannheimer Wistrand	ordinarie ledamot
Mats Lind	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för:
Thomas Bysell och Åsa Johansson

Revisor

Eva Stein –Allegretto Revision AB	Auktoriserad revisor
Ove Wistemar	Internrevisor
Magnus Josefsson	Internrevisor suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2011. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i föreningsangelägenheter samt 12 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 1201, Lundqvist/Danielsson har sålt lägenhet till Crotto/Larsson.

Lägenhet nr 1504 Linder har sålt lägenhet till Million.

Lägenhet nr 1002 Gullberg/Nilsson har sålt lägenhet till Tiberg

Lägenhet nr 1102 Sandberg har sålt lägenhet till Zetterlund/Thiberg.

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 festkommittén.

I stort sett samtliga 29 medlemslägenheter är representerade i någon av dessa grupper. Flera lägenheter representeras dessutom 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 12 november och följdes av gemensam lunch.

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

Stamspolning har genomförts under året liksom byte av takets värmekabelanläggning.

Brandskyddskontroll har också gjorts under året och utförts av Ventilation och Sotningstjänst i Norden AB.

Föreningens ekonomi

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

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets överskott på 135 331 kronor, jämte från föregående år balanserat underskott (efter avsättning till yttre fond 129 285 kronor) på 998 711 kronor, disponeras sålunda att underskottet på 863 380 kronor balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING	Not	110101-111231	100101-101231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 121 834	1 106 021
Övriga verksamhetsintäkter		3 723	5 475
Summa intäkter	1	1 125 557	1 111 496
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-750 040	-719 755
Övriga externa kostnader	3	-85 430	-85 163
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-94 007	-111 644
Summa kostnader		-929 477	-916 562
Resultat föreningen		196 080	194 934
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		131	2
Räntekostnader		-60 880	-38 357
Resultat efter finansiella poster		135 331	156 579
Årets resultat		135 331	156 579

af
Ban

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	302 254	316 114
Fastighetsinvesteringar	5	2 631 027	2 460 250
Mark	5	392 000	392 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	43
Summa anläggningstillgångar		3 325 281	3 168 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 284	22 040
Hysesfordringar		129 013	159 947
Övriga fordringar		27 365	6 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 992	26 520
Kassa och bank		602 055	605 916
Summa omsättningstillgångar		762 709	820 951
SUMMA TILLGÅNGAR		4 087 990	3 989 358

d
Ben

BALANSRÄKNING	Not	111231	101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		122 500	122 500
Yttre fond		792 405	663 120
Upplåtelseavgifter		631 500	631 500
Fond Balkongbygge		1 181 898	1 174 143
Summa		2 728 303	2 591 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-998 711	-1 026 006
Årets resultat		135 331	156 579
Summa		-863 381	-869 426
Summa eget kapital	7	1 864 922	1 721 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		1 788 288	1 812 365
Summa långfristiga skulder	8	1 788 288	1 812 365
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		289 500	269 516
Leverantörsskulder		114 021	155 824
Övriga skulder		21 512	19 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9 747	9 869
Summa kortfristiga skulder		434 780	455 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 087 990	3 989 358
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 000 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Bou

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	110101-111231	100101-101231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	288 120	274 241
Årsavg bostäder	768 645	768 600
Förhöjd avgift	12 753	6 860
Årsavgifter ej moms	20 712	20 712
Överlåtelse/pantavgift	4 352	7 632
Indrivningskostn/inkasso	300	200
Fastighetsskatt	26 952	27 776
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 121 834	1 106 021
Brandkontoret-utdelning	3 723	5 475
Föreningens intäkter totalt	1 125 557	1 111 496
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-180	-1 043
Städmaterial/inköp	-180	-1 043
Förbrukningsmaterial	0	-440
Städning	-66 290	-62 945
Snöröjning	-16 001	-28 609
Obligatoriska besiktnkost	-10 500	0
Städ o köpta tjänster	-92 791	-91 994
Gemensamma utrymmen r/u	0	-28 549
Tvättstugor r/u	-19 219	-193
Hissar r/u	-14 889	-13 777
VVS r/u	-9 038	-5 810
Tak r/u	-1 397	0
Fönster r/u	0	-2 360
Portar r/u	-8 000	-7 796
Gård/markanläggning r/u	-38 750	-18 664
Reparationer/löpande underhåll	-91 293	-77 149
El	-43 644	-49 699
Värme	-318 299	-338 573
Vatten	-38 098	-36 514
Sophämtning	-36 545	-35 684
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-436 586	-460 470

11
Bou

Fastighetsförsäkring	-19 169	-17 465
Kabel-TV	-7 826	-7 651
Konsultarvoden teknisk	-6 875	0
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-33 870	-25 116
Fastighetsskatt	-64 708	-63 983
Fastighetsskatt	-64 708	-63 983
Avloppsrenovering	-30 613	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-30 613	0
Fastighetsförvaltningen	-750 040	-719 755

3 Övriga kostnader

Trivselkostnader	-15 406	-5 244
Styrelsemöten	-4 777	-15 332
Kontorsmtrl/porto	-695	0
Datatillbehör	-349	-324
Övriga kontorsutgifter	0	-2 370
Telefon	-2 101	-2 117
Revisionsarvoden	-8 750	-8 750
Redovisningstjänster	-44 291	-42 536
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 971	-4 971
Bankkostnader	-3 670	-3 439
Övriga kostn avdragsgilla	-420	-80
Övriga externa kostnader	-85 430	-85 163

4 Avskrivningar

Avskrivning byggnader 1,5%	-13 860	-13 860
Avskrivn fastighetsinvesteringar 2,5/5/10/20%	-80 104	-96 692
Avskr inventarier 5/10%	-43	-1 092
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-94 007	-111 644
Föreningens kostnader totalt	-929 477	-916 562

5 Byggnader och mark

Mullvaden första 26		
Ingående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Utgående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Ingående avskrivningar	-608 150	-594 290
Årets avskrivningar	-13 860	-13 860
Utgående avskrivningar	-622 010	-608 150
Utgående bokfört värde för byggnad	302 254	316 114
Anskaffningsvärde för mark	392 000	392 000
Taxeringsvärde byggnad	18 835 000	18 835 000
Taxeringsvärde mark	24 260 000	24 260 000
Totalt taxeringsvärde	43 095 000	43 095 000

W
Bon

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 personalhiss	348 819	348 819
Balkongbygge	1 181 898	1 174 143
Takvärmekabel	243 126	0
Utgående anskaffningsvärde	3 589 247	3 338 366
Ingående avskrivningar	-878 116	-781 424
Årets avskrivningar	-80 104	-96 692
Utgående avskrivningar	-958 220	-878 116
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	2 631 027	2 460 250

6 Inventarier **111231** **101231**

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 836	100 836
Utgående anskaffningsvärde	100 836	100 836
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-100 793	-99 701
Årets avskrivningar	-43	-1 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 836	-100 793
Utgående planenligt restvärde	0	43

7 Eget kapital

Årets förändring eget kapital	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Yttre reparationsfond	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	122 500	631 500	663 120	1 174 143	-1 026 006	156 579
Disp fgå resultat					156 579	-156 579
Årets resultat			129 285		-129 285	135 331
Kapitaltillskott				7 755		
Årets utg balans	122 500	631 500	792 405	1 181 898	-998 711	135 331

8 Skuld Stadshypotek

216927	4,210%	383 494
382752	4,200%	110 225
382749	4,200%	118 680
467335	3,740%	58 776
843610	3,510%	773 000
888053	3,490%	365 625
Summa		1 809 800
Varav kortfristig del		21 512

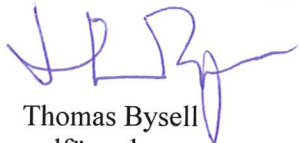
7 Upplupna kostnader

	111231	101231
Upplupen ränta	747	553
Revisionsarvode	9 000	9 000
Vatten	0	316
Totalt	9 747	9 869

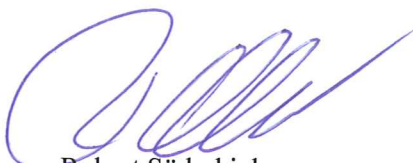
rd
Baw

Underskrifter

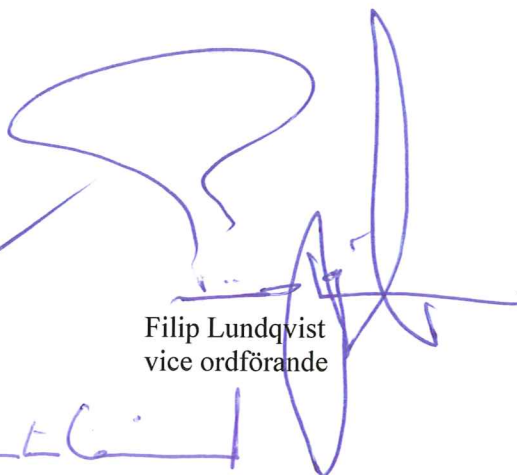
Stockholm 2012-03-15



Thomas Bysell
ordförande



Robert Söderhjelm
kassör



Filip Lundqvist
vice ordförande



Åsa Johansson
sekreterare



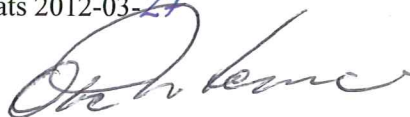
Jessika Mannheimer Wistrand
ordinarie ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-03-27



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Ove Wistemar
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bf Tellus upa
Org.nr 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Tellus upa för räkenskapsåret 2011.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Tellus upa för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

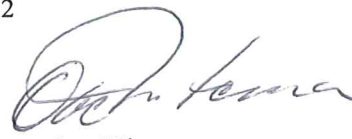
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2012


Eva Stein
Auktoriserad revisor


Ove Wistemar
Lekmannarevisor