

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Tellus Upa
organisationsnummer 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Tellus Upa för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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, förfalskning, 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 eventuella 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

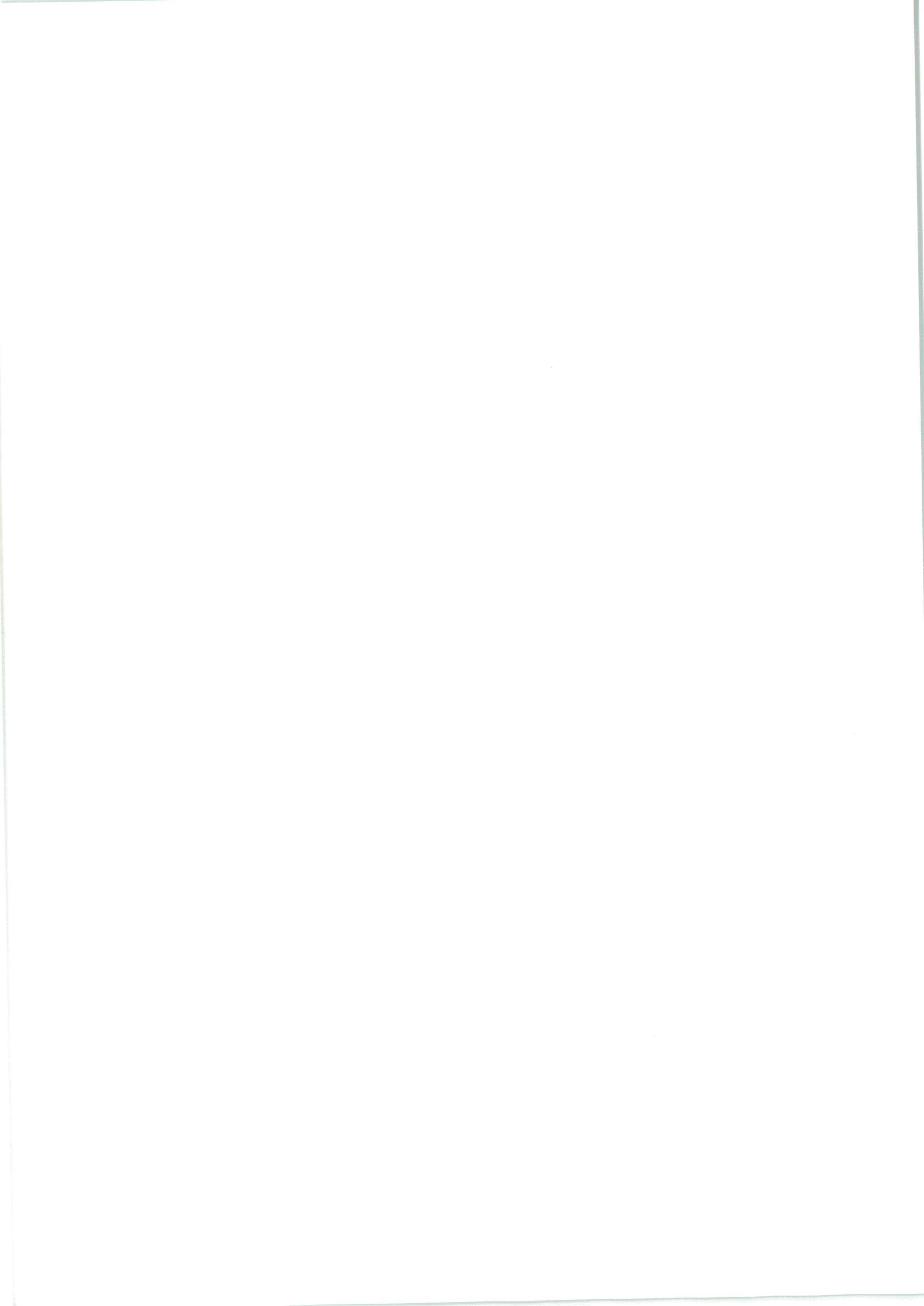
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 den 25 april 2018

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Bf Tellus Upa
Org nr: 702002-3227





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Tellus Upa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-06-14. Nuvarande stadgar registrerades 2013-06-12.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	11	3	5	4	29

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	54 944 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 25,97 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Städning	Berendsen
Fastighetsservice	Dimson AB
Fastighetsservice	Fastighetsägarna Stockholm
Kabel-TV	Comhem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 410 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 829 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 203 tkr (87 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 tkr (65 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Ar
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
Brandskyddskontroll - eldstäder	2011
Stammar spolning - stickledningar	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2014
Avloppsrenovering	2015
Renovering av gården	2016

gr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Delveborn	Ordförande	Stämman	2018
Susanna Rabow Edling	Sekreterare	Stämman	2018
Robert Söderhjelm	Ledamot	Stämman	2017
Gert Gruvholt	Ledamot	Stämman	2018
Tove Bergqvist	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingen vald		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Deloitte	Registrerat revisionsbolag	Stämman
Åsa Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Stefan Sjöberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Annika Nylén (sammanställande)	Stämman
Nicoline Isacson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna till medlemmar.

Verksamhetsåret 2017

Ekonomi

Bokslutet för året visar på en vinst. Detta var väntat, då vi inte haft några större underhållsinsatser under året. Styrelsen följer löpande ekonomin och bedömer årligen om avgiftsjusteringar är nödvändiga. Senast en avgiftsjustering skedde var år 2010. Utgångspunkten är att differensen mellan intäkterna och driftkostnader (inkl. räntor) långsiktigt ska täcka kostnaderna för periodiskt underhåll.

En ny underhållsplan har tagits fram av Riksbyggen, som är föreningens ekonomiska förvaltare. Underhållsplanen kommer att göra det enklare att bedöma vilket årligt utrymme som behövs för att kunna finansiera periodiskt underhåll och för att planera föreningens verksamhet på lång sikt. Samtidigt kommer underhållsplanen vara ett levande dokument som behöver ses över varje år. Den närmaste större underhållsinsats som planeras är ommålning av trapphuset, vilket förväntas bli genomfört 2019 eller 2020.

Föreningen

Tellus är en förening där alla medlemmar förväntas utföra arbetsinsatser i olika arbetsgrupper. På så sätt kan avgiftsnivån hållas på en förhållandevis låg nivå. Alla arbetsgrupper har genomfört sina arbetsuppgifter på ett bra sätt under året.

Styrelsen har fattat beslut om en ny policy för att tydliggöra avgränsningen mellan föreningens och den enskildes ansvar vid ombyggnader i lägenheterna. Denna policy återfinns på föreningens hemsida och ska ses som ett komplement till stadgarna. Föreningen antog också under året en ny policy angående s.k. korttidsuthyrning, vilket har preciserats till uthyrning av lägenhet upp till 30 dagar. Enligt policyn ska sådan uthyrning fortsättningsvis vara otillåten. Policyn innehåller också vissa förtydliganden när det gäller uthyrning under tid som överstiger 30 dagar.

Under året har fyra överlåtelser av lägenheter skett, varav tre efter försäljningar och en genom att anhöriga ärvt avliden medlem. I samband med försäljningar kontaktas styrelsen ofta av mäklare som ställer frågor av återkommande karaktär. I syfte att underlätta informationsgivningen har styrelsen kompletterat hemsidan med ett dokument som ger svar på sådana frågor, ”FAQ för mäklare och potentiella bostadsköpare”.

Insatser under året

Under året har föreningen haft problem med råttor, i likhet med många andra bostadsföreningar i Stockholm. Både gårdsplanen och vissa källarutrymmen har fått oönskad påhälsning. Anticimex tillkallades och gjorde två insatser under året. Senare på året kunde konstateras att problemen verkade vara över, åtminstone för denna gång.

Ett annat problem som vi drabbats av, i likhet med andra bostadsföreningar, var sophämtningskaoset under hösten. Det uppstod till följd av vilda strejker, bolagskonkurser och kommunala entreprenörbyten. Föreningen har reklamerat flera uteblivna hämtningar.

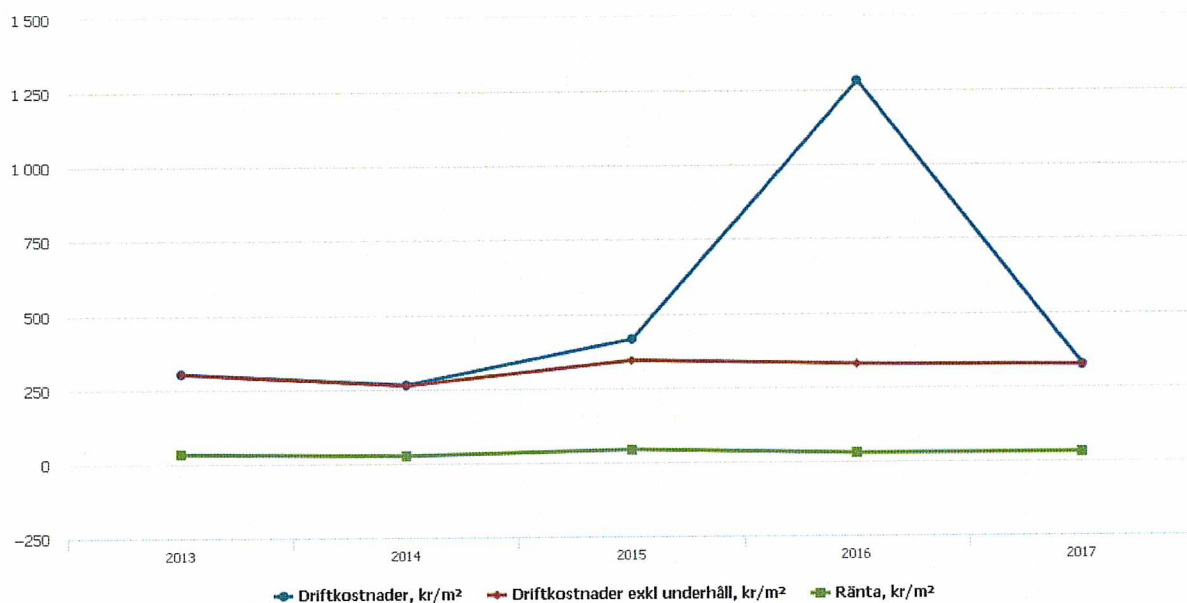
Teknikgruppen varit behjälplig med att hantera den vattenskada som inträffade under sommaren i föreningens gillestuga. Teknikgruppen tog också på sig ett merarbete som uppstod i samband med att föreningen tvingades byta portkodanläggning i december.

Föreningen och styrelsen har arbetat aktivt för en uppdatering av sophanteringen som inkluderar källsortering av matavfall. Det krävs att vissa åtgärder först genomförs, bl.a. behövs en ny ramp i trapphuset. När övergången är genomförd räknar vi med sänkta kostnaderna för sophämtningen.

Stockholms kommun genomförde under året en granskning av föreningens egenkontrollarbete, främst inriktad mot miljöfrågor. I kommunens inspektionsrapport ges föreningen i huvudsak gott betyg. Vissa synpunkter framfördes dock, exempelvis att energideklarationen och OVK-intyg inte var anslagna i fastigheten.

gr

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 136	1 133	1 133	1 141	1 133
Resultat efter finansiella poster	26	-2 395	-247	150	81
Årets resultat	26	-2 395	-247	150	81
Resultat exklusive avskrivningar	211	-2 210	-68	329	215
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	46	-2 351	-209	188	74
Avsättning till underhållsfond kr/m²	65	65	56	56	56
Balansomslutning	5 081	5 242	7 969	5 260	5 768
Kassaflöde, indirekt metod	-10 792	-2 761	1 286	-1 393	669
Soliditet %	-7	-7	25	43	37
Likviditet %	163	117	212	196	201
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	349	349	349	352	349
Driftkostnader, kr/m²	323	1 282	415	264	302
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	323	328	343	262	302
Ränta, kr/m²	29	28	42	25	32
Underhållsfond, kr/m²	65	0	456	473	419
Lån, kr/m²	2 006	2 027	2 047	1 114	1 131

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 181 898	631 500	122 500	0	80 899	-2 394 927
Disposition enl. årsstämmbeslut					-2 394 927	2 394 927
Reservering underhållsfond				164 832	-164 832	
Årets resultat						25 940
Vid årets slut	1 181 898	631 500	122 500	164 832	-2 478 860	25 940

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 314 028
Årets resultat	25 940
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 832
Summa	-2 452 920

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 452 920

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 136 481	1 133 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 738	67 377
Summa rörelseintäkter		1 223 219	1 200 398
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-820 107	-3 253 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 689	-96 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-184 874	-184 874
Summa rörelsekostnader		-1 128 669	-3 534 423
Rörelseresultat		94 550	-2 334 025
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	6 132	9 636
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20	1 017
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-74 762	-71 555
Summa finansiella poster		-68 610	-60 902
Resultat efter finansiella poster		25 940	-2 394 927
Årets resultat		25 940	-2 394 927

g

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 437 034	4 621 908
Summa materiella anläggningstillgångar		4 437 034	4 621 908
Summa anläggningstillgångar		4 437 034	4 621 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 024	5 205
Övriga fordringar	Not 12	29 987	29 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 149	36 806
Summa kortfristiga fordringar		69 160	71 985
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	574 449	547 990
Summa kassa och bank		574 449	547 990
Summa omsättningstillgångar		643 609	619 975
Summa Tillgångar		5 080 643	5 241 883

g

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 935 898	1 935 898	
Fond för yttre underhåll	164 832	0	
Summa bundet eget kapital	2 100 730	1 935 898	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 478 860	80 899	
Årets resultat	25 940	-2 394 927	
Summa fritt eget kapital	-2 452 920	-2 314 028	
Summa eget kapital	-352 190	-378 130	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 037 399	5 089 331
Summa långfristiga skulder		5 037 399	5 089 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	51 932	51 932
Leverantörsskulder	Not 17	104 954	231 371
Skatteskulder	Not 18	35 873	19 866
Övriga skulder	Not 19	5 130	4 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	197 545	223 163
Summa kortfristiga skulder		395 434	530 682
Summa Eget kapital och Skulder		5 080 643	5 241 883

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	1,5
Tillkommande utgifter	Linjär	2,5-10
Markanläggningar	Linjär	2

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	814 709	814 730
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	299 820	296 339
Summa nettoomsättning	1 136 481	1 133 021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Debiterad fastighetsskatt	17 800	17 794
IT-avgifter	52 350	52 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 928	0
Inkassointäkter	180	420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	23
Rabatt avseende ersättning vattenskada	0	-3 060
Övriga rörelseintäkter	11 468	0
Summa övriga rörelseintäkter	86 738	67 377

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-2 422 182
Reparationer	-59 251	-36 857
Självrisk	0	-39 303
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 575	-84 212
Försäkringspremier	-28 046	-26 122
Kabel- och digital-TV	-57 160	-57 104
Serviceavtal	-8 087	0
Sotning	0	-12 555
Obligatoriska besiktningar	-3 135	-27 336
Snö- och halkbekämpning	-57 256	0
Förbrukningsmateriel	-1 740	-15 370
Fordons- och maskinkostnader	-296	0
Vatten	-44 101	-41 913
Fastighetsel	-44 137	-53 838
Uppvärmning	-320 883	-327 565
Sophantering och återvinning	-43 712	-43 159
Städning gemensamma utrymmen	-66 728	-65 863
Summa driftkostnader	-820 107	-3 253 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 446	-45 375
IT-kostnader	-734	-394
Arvode, yrkesrevisorer	-7 114	-8 375
Möteskostnader	-11 974	-13 554
Övriga förvaltningskostnader	-900	-900
Kreditupplysningar	-225	-585
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Representation	-8 331	-1 150
Telefon och porto	-4 522	-2 734
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-4 950
Köpta tjänster	0	-7 363
Konsultarvoden	0	-5 750
Bankkostnader	-1 415	-1 890
Övriga externa kostnader	-31 310	-3 150
Summa övriga externa kostnader	-123 689	-96 170

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-13 860	-13 860
Avskrivning Markanläggningar	-6 000	-6 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-165 014	-165 014
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-184 874	-184 874



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning från Brandkontoret	6 132	9 636
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 132	9 636

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	7	72
Övriga ränteintäkter	13	945
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20	1 017

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-74 652	-71 555
Övriga räntekostnader	-110	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 762	-71 555

58

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	5 392 114	5 392 114
Markanläggning	300 000	0
	7 008 378	6 708 378
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	300 000
	0	300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 008 378	7 008 378
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-691 310	-677 450
Tillkommande utgifter	-1 689 160	-1 524 146
Markanläggningar	-6 000	0
	- 2 386 470	- 2 201 596
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-13 860	-13 860
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-165 014	-165 014
Årets avskrivning markanläggningar	-6 000	-6 000
	- 184 874	- 184 874
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 571 344	- 2 386 470
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 437 034	4 621 908
Varav		
Byggnader	219 094	232 954
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	3 537 940	3 702 954
Markanläggningar	288 000	294 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	20 983 000	20 983 000
Mark	33 961 000	33 961 000
Totalt taxeringsvärde	54 944 000	54 944 000

gr

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 085	5 205
Avflyttad boende som har ett tillgodo, regleras 2018	-2 061	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 024	5 205

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	29 987	29 974
Summa övriga fordringar	29 987	29 974

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen utdelning från Brandkontoret	8 103	8 760
Förutbetalda försäkringspremier	28 046	28 046
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 149	36 806

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	144 989	138 840
Transaktionskonto	429 460	409 150
Summa kassa och bank	574 449	547 990

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	5 089 331	5 141 263
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 932	-51 932
Långfristig skuld vid årets slut	5 037 399	5 089 331

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46 %	2018-10-30	5 141 263	0	51 932	5 089 331
Summa			5 141 263	0	51 932	5 089 331

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51.932 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 207.728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4.829.671 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	51 932	51 932
Summa övriga skulder till kreditinstitut	51 932	51 932

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	104 954	231 371
Summa leverantörsskulder	104 954	231 371

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	35 873	19 866
Summa skatteskulder	35 873	19 866

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	5 130	4 350
Summa övriga skulder	5 130	4 350

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	12 384	12 510
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 938	0
Upplupna elkostnader	3 189	5 504
Upplupna värmekostnader	47 728	78 894
Upplupna revisionsarvoden	7 788	16 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 518	110 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 545	223 163

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 194 000	5 194 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

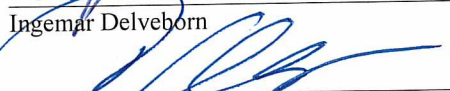


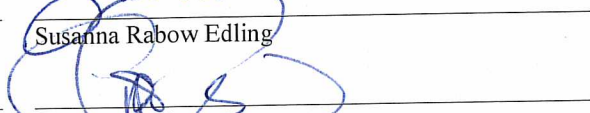
Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM 2018-04-17
Ort och datum


Ingemar Delveborn


Susanna Rabow Edling



Robert Söderhjelm



Gert Gruvholt


Tove Blomqvist
Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/4 - 2018

Deloitte AB


Sara Andersson
Auktoriserad revisor


Åsa Johansson
Förtroendevald revisor

Bf Tellus Upa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Bf Tellus Upa i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



