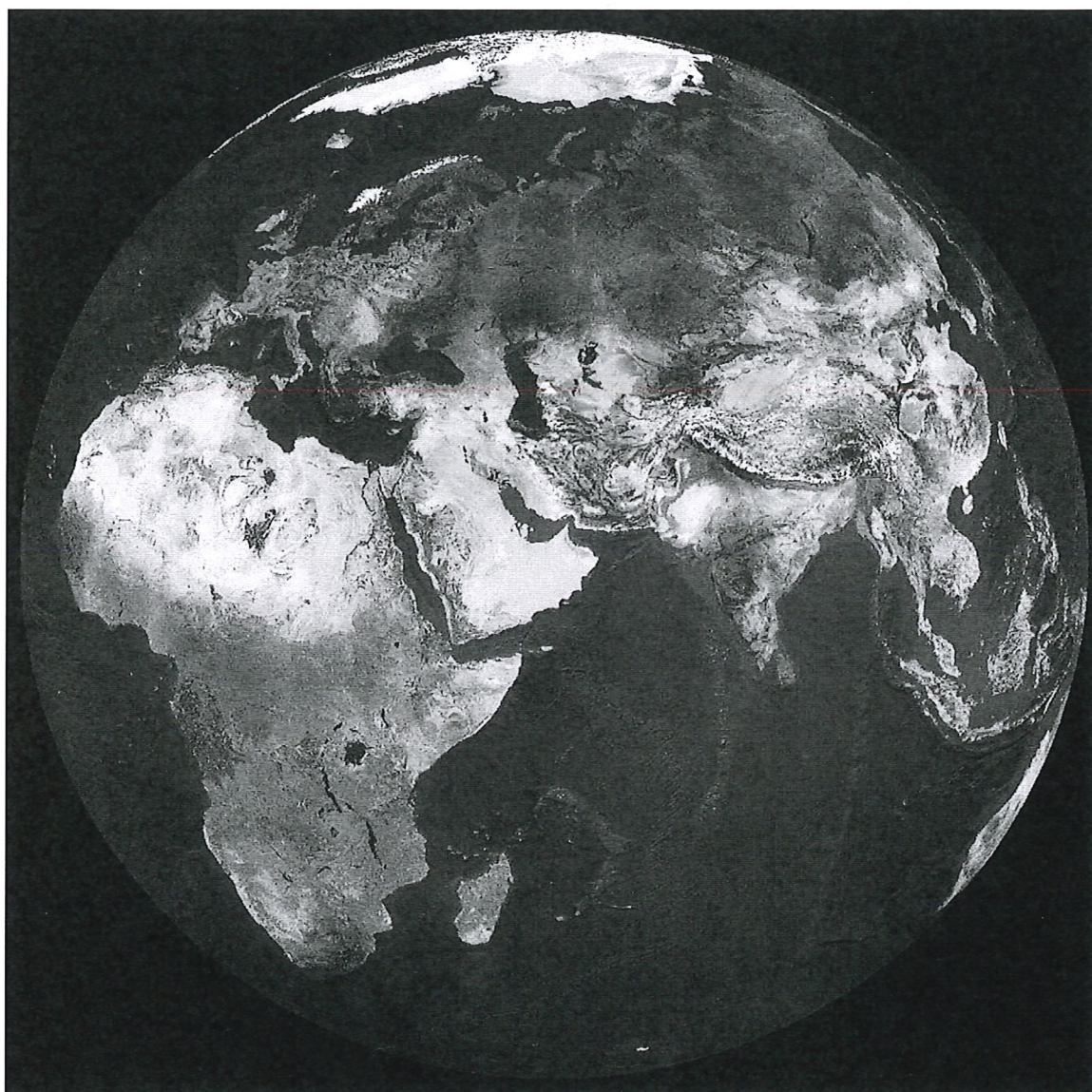


---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bf Tellus Upa  
Org nr: 702002-3227



*M*

11

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13



*M*



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Tellus Upa får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 bostadsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-06-14. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 305 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. Byggnaden är uppförd 1906. Fastighetens adresser är Torkel Knutssonsgatan 31 och Krummakargatan 14 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	11	3	5	4	29

### Dessutom tillkommer:

#### Lokaler

5 st (Varav en andel är upplåten till medlem)

Total tomtarea 733 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 333 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 204 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 944 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 944 000 kr

Intäkter från lokallyror utgör ca 26,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 23 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte av hiss	1964
Asfaltering av innergård	1969
Renovering fasad	1969
Yttertak - byte av plåtar & målning	1970
Växelström indragen	1974
Ny oljepanna	1976
Fjärrvärme indrages	1977
Lägenheterna uppmättes och nya ritningar göres	1977
Avloppsstammar etapp 1 ,2 och 3 påbörjas, cirkulationsrör för varmvatten installeras	1977
Stammar kök/ badrum	1980
Skorstenar/ eldstäder renovering	1987
Stammar källare horisontella	1990
Fasadrenovering	1992
Elsystem gemensamma delar samt 3-fas	1993
Trapphus ommålning	1997
Takrenovering	1998
Värmecentral	2002
Kartering av ventilations- och rökkanaler	2005
Trapphus fönster	2005
Tvättstuga	2005
OVK besiktning	2005
Stammar spolning - fastighet	2005
Gasledningar besiktning	2006
Energideklaration	2008
Sotning	2008
Takmålning	2009
Gillestuga ommålning	2010
Hiss	2010
Balkonger - uppförande	2010
Brandskyddskontroll - eldstäder	2011
Stammar spolning - stickledningar	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2013
Inspektion stammar och stickledningar samt spolning	2015

Installation av räcke och takstegar	2015
Genomgripande gårdsrenovering	2015
Byte av värmekabelslingor i samband med gårdsrenoveringen	2015
Byte av stammar i källaren	2016
OVK	2016

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingemar Delveborn	Ordförande	2020
Tove Bergqvist	Vice ordförande	2019
Susanna Rabow Edling	Sekreterare	2019
Robert Söderhjelm	Kassör	2019
Gert Gruvholt	Ledamot	2019

#### Styrelsesuppleanter

Ingen vald

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Maria Johansson, Grant Thornton	Auktoriserad revisor
Stefan Sjöberg	Förtroendevald revisor

#### Valberedning

Annika Nylén (sammankallande)  
Nicoline Isacson

#### 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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

## Verksamhetsåret 2018

Den kanske viktigaste förändringen under året var att föreningen övergick till att källsortera matavfall. Åtgärden är bra från miljösynpunkt, samtidigt som den sänker de totala kostnaderna för sophantering. Systemet är samtidigt känsligt för uteblivna sophämtningar. Liksom under 2017 uppstod en del sådana problem även i år, och vi hade dessutom i likhet med 2017 problem med råttor. En klen tröst är att andra bostadsföreningar har drabbats lika hårt som vår i dessa två avseenden, och att båda problemen ändå var något mer begränsade 2018 jämfört med 2017.

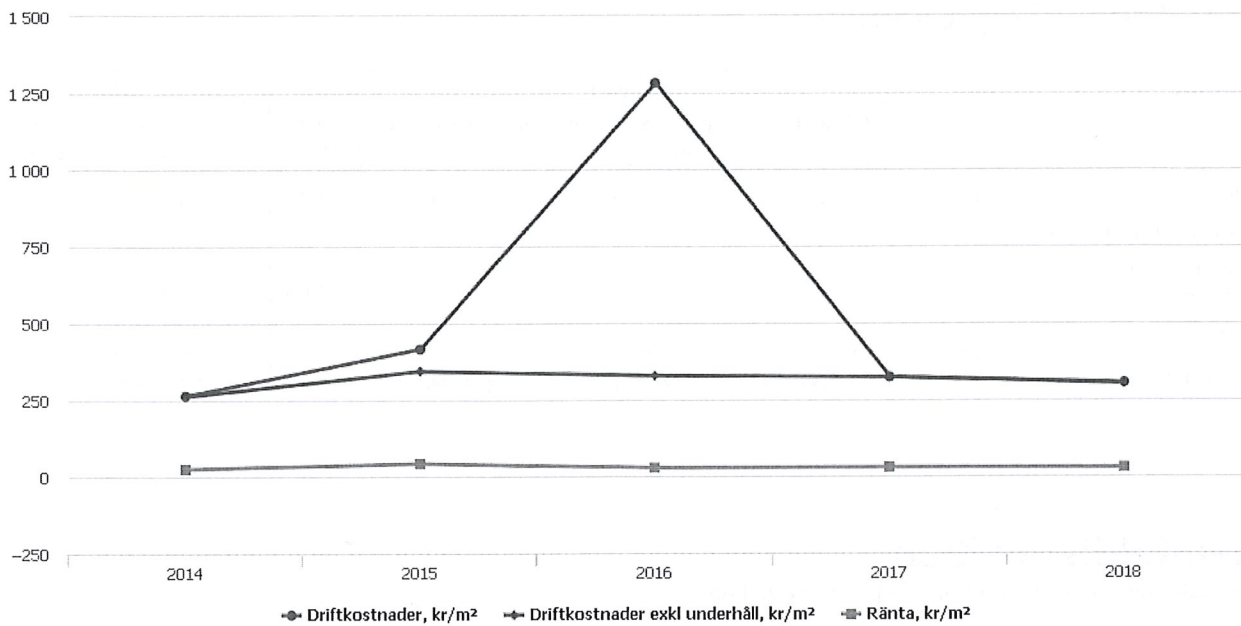
Under året genomfördes en ny energideklaration av en certifierad energiexpert. Den visade på en något högre energiåtgång än vad som är genomsnittligt för vår typ av fastighet. Den viktigaste rekommendationen var att genomföra en injustering av fastighetens värmesystem, vilket förväntas sänka värmekostnaderna i föreningen. Styrelsen hoppas att denna åtgärd kan genomföras under 2019.

Tellus är en förening där alla medlemmar förväntas utföra arbetsinsatser i olika arbetsgrupper. På så sätt kan avgiftsnivån hållas på en förhållandevis låg nivå. Arbetsgrupperna har i stort sett skött sina arbetsuppgifter på ett bra sätt under året. Under året övergick vi till att ha två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten, i stället för att ha en städdag per år.

En särskild arbetsgrupp har tillsatts för att förbereda den renovering och ommålning av trapphuset som är planerad att genomföras under 2019. I samband med städdagen på hösten gav arbetsgruppen medlemmarna en lägesbeskrivning av hur denna renovering kan komma att gestalta sig.

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. Utgångspunkten är att föreningens ekonomi ska vara hållbar över tid. Någon avgiftshöjning har styrelsen inte bedömt vara motiverad under 2018. Senast en avgiftsjustering gjordes var år 2010.

Under året har en överlåtelse inträffat, gällande lägenhet 1202 på Krukmakargatan 14. Dessutom har ägarbilden delvis förändrats i lägenhet 1102 på Torkel Knutssonsgatan 31.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 142	1 136	1 133	1 133	1 141
Resultat efter finansiella poster	121	26	-2 395	-247	150
Årets resultat	121	26	-2 395	-247	150
Resultat exklusive avskrivningar	305	211	-2 210	-68	329
Balansomslutning	5 041	5 081	5 242	7 969	5 260
Soliditet %	-5	-7	-7	25	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	349	349	349	349	352
Driftkostnader, kr/m²	304	323	1 282	415	264
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	302	323	328	343	262
Ränta, kr/m²	28	29	28	42	25
Lån, kr/m²	1 986	2 006	2 027	2 047	1 114

**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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 181 898	631 500	122 500	164 832	-2 478 860	25 940
Disposition enl. årsstämmobeslut					25 940	-25 940
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 000	5 000	
Årets resultat						120 573
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 181 898</b>	<b>631 500</b>	<b>122 500</b>	<b>159 832</b>	<b>-2 447 920</b>	<b>120 573</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 452 920
Årets resultat	120 573
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 000
<b>Summa</b>	<b>-2 327 347</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 2 327 347

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 141 576	1 136 481
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 814	86 738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 235 390</b>	<b>1 223 219</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-771 526	-820 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 587	-123 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-184 878	-184 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 052 991</b>	<b>-1 128 669</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>182 400</b>	<b>94 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	8 103	6 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	162	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-70 092	-74 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 827</b>	<b>-68 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 573</b>	<b>25 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>120 573</b>	<b>25 940</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	4 252 156	4 437 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 252 156</b>	<b>4 437 034</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 252 156</b>	<b>4 437 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	10 655	3 024
Övriga fordringar	Not 12	30 043	29 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 346	36 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 044</b>	<b>69 160</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	707 748	574 449
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>707 748</b>	<b>574 449</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>788 792</b>	<b>643 609</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 040 948</b>	<b>5 080 643</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 935 898	1 935 898	
Fond för yttre underhåll	159 832	164 832	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 095 730</b>	<b>2 100 730</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 447 920	-2 478 860	
Årets resultat	120 573	25 940	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 327 347</b>	<b>-2 452 920</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-231 617</b>	<b>-352 190</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 985 467	5 037 399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 985 467</b>	<b>5 037 399</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 932	51 932
Leverantörskulder	Not 16	53 124	104 954
Skatteskulder	Not 17	18 692	35 873
Övriga skulder	Not 18	6 270	5 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	157 080	197 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 098</b>	<b>395 434</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 040 948</b>	<b>5 080 643</b>	

# 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	Antal år
Byggnader	Linjär	1,5
Tillkommande utgifter	Linjär	2,5-10
Markanläggningar	Linjär	2

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	814 716	814 709
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	304 908	299 820
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 141 576</b>	<b>1 136 481</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	17 792	17 800
Kabel-tv-avgifter	52 200	52 350
Övriga ersättningar	6 116	4 928
Fakturerade kostnader	2 140	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	12
Övriga rörelseintäkter	15 569	11 468
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>93 814</b>	<b>86 738</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-5 000	0
Reparationer	-23 411	-59 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 213	-85 575
Försäkringspremier	-28 046	-28 046
Kabel- och digital-TV	-57 243	-57 160
Serviceavtal	-7 340	-8 087
Obligatoriska besiktningar	-17 902	-3 135
Bevakningskostnader	-3 315	0
Snö- och halkbekämpning	-2 500	-57 256
Förbrukningsinventarier	-29 054	-1 740
Fordons- och maskinkostnader	0	-296
Vatten	-46 203	-44 101
Fastighetsel	-44 312	-44 137
Uppvärmning	-321 325	-320 883
Sophantering och återvinning	-31 289	-43 712
Förvaltningsarvode drift	-68 373	-66 728
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-771 526</b>	<b>-820 107</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-46 404	-45 446
Lokalkostnader	-1 627	0
IT-kostnader	-476	-734
Arvode, yrkesrevisorer	-18 712	-7 114
Övriga förvaltningskostnader	-8 665	-12 874
Kreditupplysningar	-2 613	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 772	-6 720
Representation	-1 216	-8 331
Telefon och porto	-4 829	-4 522
Medlems- och föreningsavgifter	-5 082	-4 997
Bankkostnader	-2 190	-1 415
Övriga externa kostnader	0	-31 310
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-96 587</b>	<b>-123 689</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-13 864	-13 860
Avskrivning Markanläggningar	-6 000	-6 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-165 014	-165 014
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-184 878</b>	<b>-184 874</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 103	6 132
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 103</b>	<b>6 132</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	7
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	0
Övriga ränteintäkter	0	13
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>162</b>	<b>20</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-70 032	-74 652
Övriga räntekostnader	-60	-110
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-70 092</b>	<b>-74 762</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	5 392 114	5 392 114
Markanläggning	300 000	300 000
	<b>7 008 378</b>	<b>7 008 378</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 008 378</b>	<b>7 008 378</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-705 170	-691 310
Tillkommande utgifter	-1 854 174	-1 689 160
Markanläggningar	-12 000	-6 000
	<b>- 2 571 344</b>	<b>- 2 386 470</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-13 864	-13 860
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-165 014	-165 014
Årets avskrivning markanläggningar	-6 000	-6 000
	<b>- 184 878</b>	<b>- 184 874</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 756 222</b>	<b>- 2 571 344</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 252 156</b>	<b>4 437 034</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	205 230	219 094
Mark	392 000	392 000
Tillkommande utgifter	3 372 926	3 537 940
Markanläggningar	282 000	288 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
Lokaler	4 744 000	4 744 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 944 000</b>	<b>54 944 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 983 000</i>	<i>20 983 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 961 000</i>	<i>33 961 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 655	3 024
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>10 655</b>	<b>3 024</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	30 043	29 987
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 043</b>	<b>29 987</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 103	8 103
Förutbetalda försäkringspremier	28 493	28 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 750	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 346</b>	<b>36 149</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	152 452	144 989
Transaktionskonto	555 296	429 460
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>707 748</b>	<b>574 449</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 037 399	5 089 331
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-51 932	-51 932
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 985 467</b>	<b>5 037 399</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-10-30	5 089 331	0	51 932	5 037 399
<b>Summa</b>			<b>5 089 331</b>	<b>0</b>	<b>51 932</b>	<b>5 037 399</b>

\*Senast kända räntesatser

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 4 777 739 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	53 124	104 954
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>53 124</b>	<b>104 954</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	18 692	35 873
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>18 692</b>	<b>35 873</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	6 270	5 130
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 270</b>	<b>5 130</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 396	12 384
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 938
Upplupna elkostnader	7 870	3 189
Upplupna värmekostnader	44 034	47 728
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	14 312	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	7 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 468	105 518
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>157 080</b>	<b>197 545</b>

**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 194 000	5 194 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



**Styrelsens underskrifter**

STOCKHOLM 2019-03-27

Ort och datum



Ingemar Dolveborn



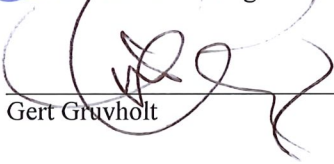
Tove Blomqvist *Blomqvist*



Susanna Rabow Edling



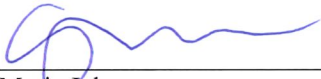
Robert Söderhjelm



Gert Gruvholt

Vår revisionsberättelse har lämnats *4/4 - 2019*

Grant Thornton



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Stefan Sjöberg  
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](http://www.riksbyggen.se)





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Tellus Upa  
Org.nr. 702002-3227

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 4 april 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

