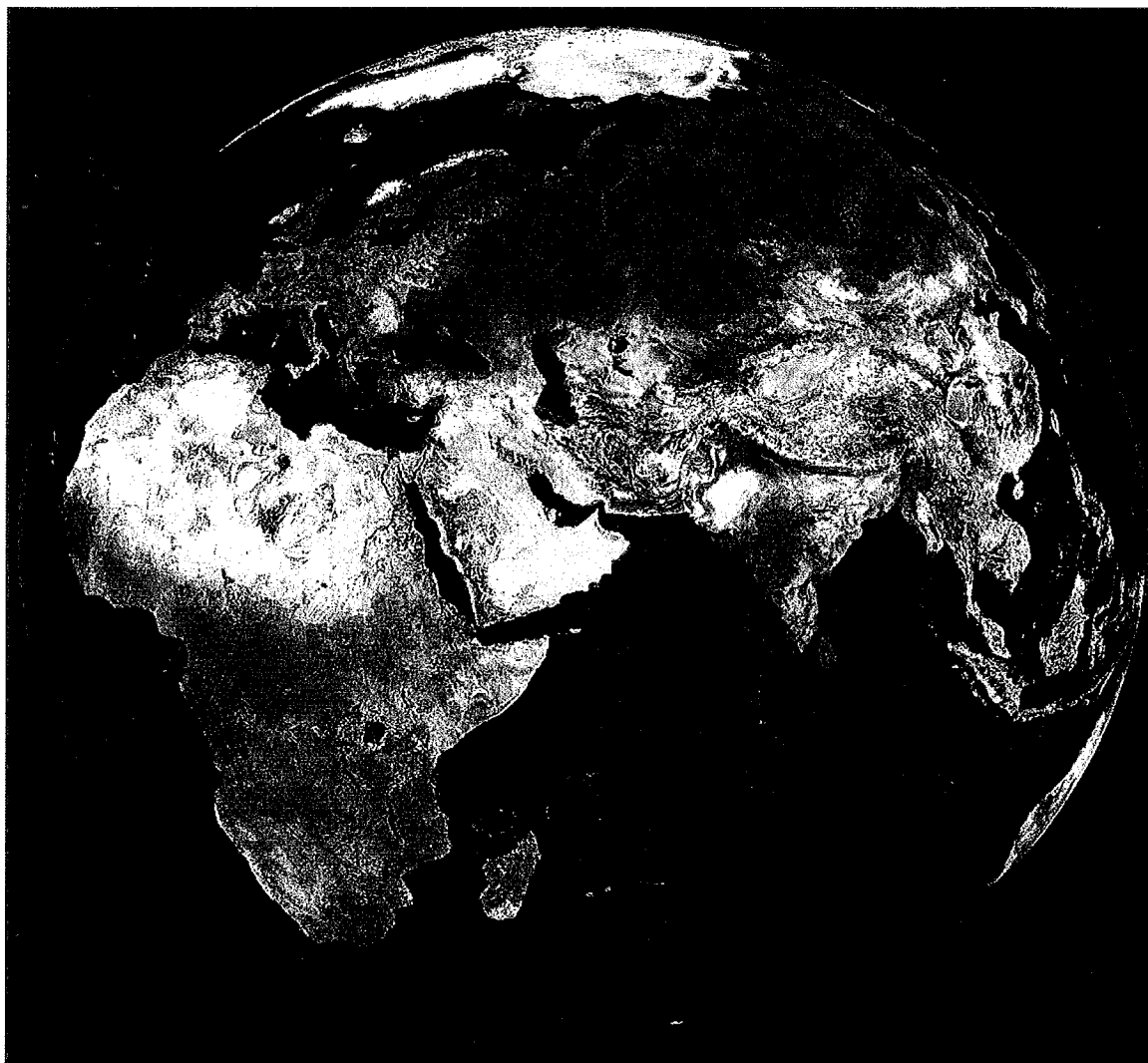

Årsredovisning

Bf Tellus upa
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 702002-3227

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bf Tellus upa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL.

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 Knutssongatan 31 och Krukmakargatan 14 i Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler
5 (Varav andel 5 är upplåten till medlem)

Total tomtarea:	733 m ²
Total bostadsarea:	2 333 m ²
Total lokalarea:	204 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,0% av föreningens totala intäkter.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och förbättringar	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 - stickledning	2011
Värmekablar tak	2011
Sotning	2012
3-glas fönster lägenheter	2014

Planerat underhåll	År
Renovering gårdsmiljö	Pågå

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

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

Efter den senaste stämman 2014-04-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jessica Mannheimer Wistrand	Ordförande	Stämman	2015
Pierre Million		Stämman	2015
Robert Söderhjelm		Stämman	2015
Ingemar Delveborn		Stämman	2016

Styrelsesuppleanter

Devi Brunson,	Stämman	2015
---------------	---------	------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman
Åsa Johansson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Annika Nylén (sammankallande)	Stämman
Nicoline Isacson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 329 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till flerårsöversikten. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regel-verket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse skett (föregående år 2). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna till medlemmar.

Verksamhetsåret 2014

På nyåret utrustades vårt hus äntligen med nyrenoverade och bullerfria treglasfönster. Owe Wistemar gjorde en slutbesiktning i januari av samtliga nya fönster. Besiktningen visade på att Tumba glas utfört arbetet väl, dock upptäcktes brister när det gällde detaljer kring monteringen av isoleringsremсор på hälften av fönstren. Bristerna inrapporterades till Tumba glas som därefter åtgärdade felen. Under våren godkändes föreningens bullerbidragsansökan med 212 000 kronor.

Styrelsens nästa uppdrag var att sätta fart på den länge planerade och alltmer nödvändiga gårdsrenoveringen. En arbetsgrupp tillsattes bestående av PH Wistrand och Jenny Crotto. Då genomförandet är både kostnadskrävande och tekniskt avancerat föreslog arbetsgruppen att en extern projektledare skulle anlitas för planering och upphandling av byggnadsprojektet. Stefan Tenmorth från Helm anlitas via Fastighetsföreningen som projektledare. Bygglov för ett förlängt cykel/sopförård blev slutligen beviljat i juni. Ritningar på förård och fallhöjd påbörjades, men gårdens konstruktion med en gammal kulvert/tank och gamla rörledningar komplicerade projektet. För att undvika att kostnader skenar iväg och att säkerställa hållbarhet och kvalitet krävdes ytterligare tekniska undersökningar. Vid en upphandling av en entreprenad krävs noggranna ritningar och en detaljerad rambeskrivning. Ziz AB anlitas därmed och genomförde undersökningen i början av december. Upphandlingen beräknas ske under våren 2015.

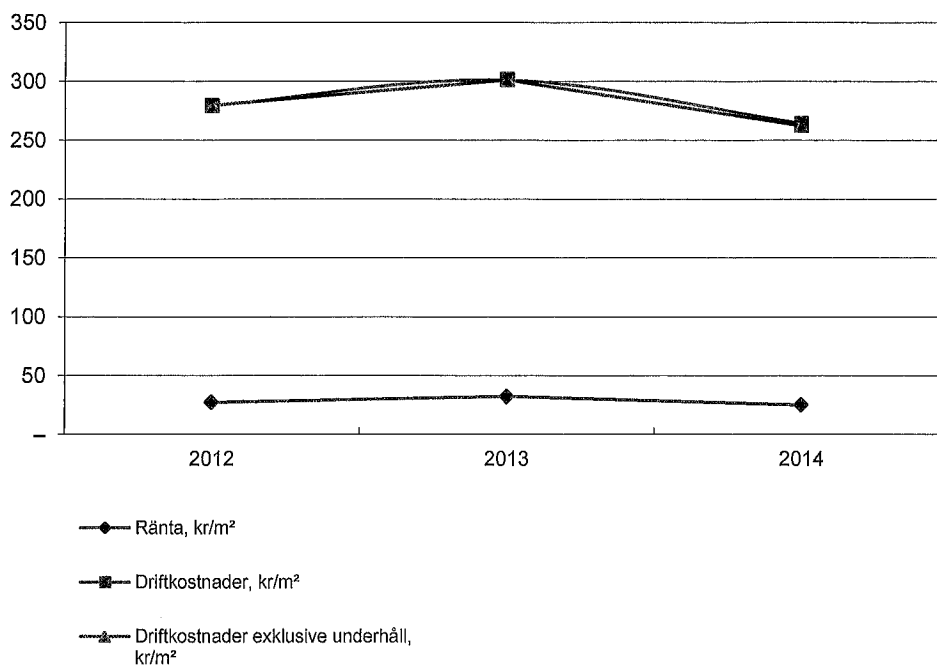
Till årsstämman inkom en motion om att förbättra husets bredbandslösning. En arbetsgrupp utsågs bestående av Martin Tiberg, Pierre Million och Duncan Muller, med syfte att kartlägga medlemmarnas nuvarande kostnader, behov och att undersöka utbudet av lösningar. Arbetsgruppens rapport visade på att den bästa lösningen utifrån föreningens behov var ett gruppavtal med Comhem, för endast bredband och telefoni. Arbetsgruppen och styrelsen höll ett informationsmöte för föreningens medlemmar om vad som framkommit den 21 augusti. Därefter beslutade styrelsen om att det nya avtalet skulle påbörjas den 1 december.

Festkommittén har under året erbjudit uppskattade gemensamma sammankomster såsom vinprovning, gårdsfest med fototävling, sopplunch vid städdagen och en julsammankomst med glöggprovning.

Tellusnytt har utkommit regelbundet och med uppdaterad information. Både Tellusnytt och numera även Teknikgruppens protokoll finns på vår hemsida.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 160	1 155	1 167
Årets resultat	150	81	167
Resultat efter finansiella poster,	150	81	167
Resultat före avskrivningar	329	215	297
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	188	74	297
Avsättning till underhållsfond kr/m²	56	56	–
Balansomslutning	5 260	5 768	4 275
Kassaflöde, indirekt metod	-1 393	669	–
Soliditet	43%	37%	48%
Likviditet	196%	201%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	352	349	349
Driftkostnader, kr/m²	264	302	280
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	262	302	280
Ränta, kr/m²	25	32	27
Underhållsfond, kr/m²	473	419	–
Lån, kr/m²	1 114	1 131	–

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

✓

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-885 460
Årets resultat före fondförändring	150 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 174
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 000</u>
Summa underskott	-871 302

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -871 302

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 140 773	1 133 273
Övriga rörelseintäkter	2	19 567	21 293
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 160 340</u>	<u>1 154 566</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 670 855	- 764 994
Fastighetsadministration	4	- 106 036	- 98 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 178 874	- 133 802
Summa rörelsekostnader		<u>- 955 765</u>	<u>- 997 090</u>
Rörelseresultat		204 575	157 476
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	6	5 738	5 738
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	3 655	442
Räntekostnader och liknande poster	8	- 63 636	- 82 208
Summa finansiella poster		<u>- 54 243</u>	<u>- 76 028</u>
Resultat efter finansiella poster		150 332	81 448
Årets resultat		<u>150 332</u>	<u>81 448</u>

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 685 656	3 061 663
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	154 157	1 040 313
Summa materiella anläggningstillgångar		4 839 813	4 101 976
Summa anläggningstillgångar		4 839 813	4 101 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	30 914	58 135
Övriga fordringar	12	233 183	54 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 704	35 469
Summa kortfristiga fordringar		294 801	148 230
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	125 282	1 518 138
Summa kassa och bank		125 282	1 518 138
Summa omsättningstillgångar		420 083	1 666 368
SUMMA TILLGÅNGAR		5 259 896	5 768 344

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 935 898	1 935 898
Fond för yttre underhåll		1 199 038	1 062 864
Summa bundet eget kapital		<u>3 134 936</u>	<u>2 998 762</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 021 634	- 966 908
Årets resultat		150 332	81 448
Summa fritt eget kapital		<u>- 871 302</u>	<u>- 885 460</u>
Summa eget kapital		<u>2 263 634</u>	<u>2 113 302</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 782 317	2 825 829
Summa långfristiga skulder		<u>2 782 317</u>	<u>2 825 829</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	43 512	43 512
Leverantörsskulder		16 831	613 429
Övriga kortfristiga skulder	17	4 970	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	148 632	171 972
Summa kortfristiga skulder		<u>213 945</u>	<u>829 213</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 259 896</u>	<u>5 768 344</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

2 873 000 2 873 000

Summa ställda säkerheter

2 873 000 2 873 000

Ansvarförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%
Byggnader	Linjär	1,5
Standardförbättringar	Linjär	2,5 - 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	822 378	814 700
Årsavgifter, lokaler	21 952	21 952
Hyror, lokaler	296 443	296 621
	<u>1 140 773</u>	<u>1 133 273</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Fakturerad fastighetsskatt	17 794	17 794
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32	–
Inkassointäkter	1 740	1 600
Övriga rörelseintäkter	1	1 899
	<u>19 567</u>	<u>21 293</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	24 813	85 901
Underhåll	5 000	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 892	67 670
Försäkringspremier	26 773	23 434
Kabel- och digital-TV	11 805	8 011
Fastighetsskötsel	–	1 966
Städning gemensamma utrymmen	65 848	67 708
Obligatoriska besiktningar	5 670	6 742
Övriga utgifter, köpta tjänster	2 500	–
Snö- och halkbekämpning	13 375	3 125
Drift och förbrukning, övrigt	2 655	–
Förbrukningsmateriel	2 512	2 309
Vatten	48 722	41 633
El	34 294	68 598
Uppvärmning	327 065	352 953
Sophantering och återvinning	31 932	34 944
	<u>670 855</u>	<u>764 994</u>

f

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	41 448	49 533
IT-kostnader	349	349
Juridiska kostnader	2 628	700
Arvode, yrkesrevisorer	9 000	8 000
Möteskostnader	6 213	4 435
Representation	4 423	4 322
Kontorsmateriel	665	548
Telefon och porto	2 360	1 948
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1 284
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Serviceavgifter	–	900
Köpta tjänster	29 512	6 240
Advokat och rättegångskostnader	3 125	15 027
Övriga externa kostnader	1 364	–
	<u>106 036</u>	<u>98 294</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	13 860	13 860
Standardförbättringar	165 014	119 942
	<u>178 874</u>	<u>133 802</u>

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning från Brandkontoret	5 738	5 738
	<u>5 738</u>	<u>5 738</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	126	226
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	286	–
Övriga ränteintäkter	3 244	216
	<u>3 655</u>	<u>442</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	61 208	79 945
Övriga räntekostnader	1 278	–
Övriga finansiella kostnader	1 150	2 263
	<u>63 636</u>	<u>82 208</u>

/

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	924 264	924 264
Mark	392 000	392 000
Standardförbättringar	3 589 247	3 589 247
	<u>4 905 511</u>	<u>4 905 511</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 802 867	–
	<u>1 802 867</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 708 378</u>	<u>4 905 511</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 649 730	- 635 870
Standardförbättringar	-1 194 118	-1 074 176
	<u>-1 843 848</u>	<u>-1 710 046</u>
Årets avskrivning byggnader	- 13 860	- 13 860
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 014	- 119 942
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 022 722</u>	<u>-1 843 848</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>4 685 656</u>	<u>3 061 663</u>
Varav		
Byggnader	260 674	274 534
Mark	392 000	392 000
Standardförbättringar	4 032 982	2 395 129
Taxeringsvärden		
bostäder	43 800 000	43 800 000
lokaler	3 258 000	3 258 000
Totalt taxeringsvärde	<u>47 058 000</u>	<u>47 058 000</u>
varav byggnader	21 268 000	21 268 000

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Förbättringar av utemiljö	<u>154 157</u>	<u>1 040 313</u>
	154 157	1 040 313

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 085	15 921
Kundfordringar	25 829	42 214
	<u>30 914</u>	<u>58 135</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	228 173	5 336
Fordringar hos anställda	4 700	14 205
Skattekonto	310	35 085
	<u>233 183</u>	<u>54 626</u>

A

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna utdelning från Brandkontoret	5 738	5 738
Förutbetalda försäkringspremier	24 966	23 773
Övriga förutbetalda kostnader	—	5 958
	<u>30 704</u>	<u>35 469</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	17 574	1 413 592
Förvaltningskonto i Swedbank	107 708	104 545
	<u>125 282</u>	<u>1 518 138</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	631 500	122 500	1 062 864	- 966 908	81 448
Disposition enl årsstämmobeslut				81 448	- 81 448
Avsättning till underhållsfond			141 174	- 141 174	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 5 000	5 000	
Årets resultat					150 332
Vid årets slut	631 500	122 500	1 199 038	-1 021 634	150 332

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 825 829	2 869 341
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 43 512	- 43 512
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 782 317</u>	<u>2 825 829</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,92%	2015-02-06	376 592		3 944	372 648
Stadshypotek	1,92%	2015-02-06	116 580		1 200	115 380
Stadshypotek	1,92%	2015-02-06	108 272		1 116	107 156
Stadshypotek	1,92%	2015-02-26	1 100 000		22 000	1 078 000
Stadshypotek	1,92%	2015-03-11	44 072		7 352	36 720
Stadshypotek	1,91%	2015-03-19	357 825		3 900	353 925
Stadshypotek	2,13%	2015-01-12	766 000		4 000	762 000
			2 869 341		43 512	2 825 829

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 43 512 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 174 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 608 269 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



2014-12-31 2013-12-31

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Oidentifierade hyresbetalningar och avgifter (felbetalningar)	4 970	300
	<u>4 970</u>	<u>300</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

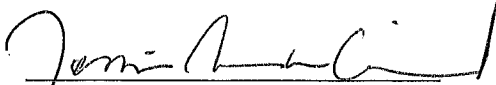
Upplupna räntekostnader	7 516	10 836
Upplupna elkostnader	5 224	4 040
Upplupna värmekostnader	49 682	48 535
Upplupna kostnader för renhållning	–	4 693
Upplupna revisionsarvoden	7 250	7 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 960	96 868
	<u>148 632</u>	<u>171 972</u>

f

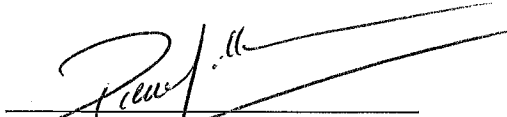
2014-12-31

2013-12-31

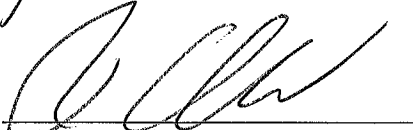
Stockholm 2015 -03-04




Jessica Mannheimer Wistrand



Pierre Million



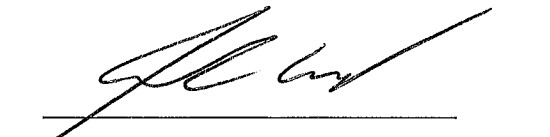
Robert Söderhjelm



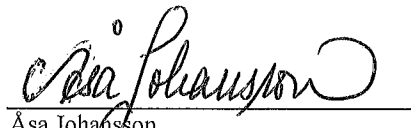
Ingemar Dolveborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04-22

Deloitte AB



Auktoriserad revisor *Andreas Wassberg*



Åsa Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Tellus upa
Organisationsnummer 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Tellus upa för år 2014.

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 revisionsssd 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 Bf Tellus upas finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Tellus upa för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssd i Sverige.

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

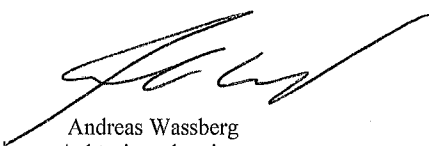
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 22 april 2015
Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor