

Årsredovisning

för

Bf Tellus upa
(702002-3227)

Räkenskapsåret
120101 - 121231

**Styrelsen for BF Tellus upa får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31**

Förvaltningsberättelse

Foreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmanas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet "Mullvaden Första 26" upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning samt förvalta fastigheten.

Grundfakta om föreningen och fastigheten

Bostadsföreningen Tellus u.p.a. bildades den 14 juni 1921 och förvärvade fastigheten Mullvaden Första nr 26. Fastigheten är uppförd 1906. Den omfattar 29 andelslägenheter och 5 lokaler varav andel nr 5 är medlemsägd. Den totala bostadsytan är 2233 kvm. Lokalerna har en total yta av 204 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret - Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Detta är föreningens 92:e räkenskapsår.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2012:

Maths Lind	ordförande
Jessika Mannheimer Wistrand	vice ordförande
Åsa Johansson	sekreterare
Robert Söderhjelm	kassör
Filip Lundqvist	ordinarie ledamot
Jan-Erik Larsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för:
Robert Söderhjelm, Jessika Mannheimer Wistrand och Jan-Erik Larsson

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2012. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i föreningsangelägenheter samt 9 protokollförda sammanträden.

Överlåtelseavgift uttages med 3% av basbeloppet. Möjlighet finns för föreningens medlemmar att betala kvartalsavgiften via autogiro. Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen.

Medlemmar

Av föreningens 29 medlemslägenheter har under året följande överlåtelser skett.

Lägenhet nr 1002, Martin von Krogh har sålt lägenhet till Martin Lindestaf.

Lägenhet nr 1502 Magnus Josefsson har sålt lägenhet till Axel Ellung.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Svensk Totalredovisning STOR i Stockholm AB. Övrig förvaltning av fastigheten har skötts av Bf Tellus styrelse och dess medlemmar. Från och med 2013-01-01 har ett nytt avtal tecknats med Riksbyggen avseende den ekonomiska förvaltningen.

Arbetsgrupperna

Föreningens arbetsgrupper består av gårds-, tvättstuge- och mangel-, gillestuge- och bastu- och teknikgruppen samt festkommittén.

I stort sett samtliga 29 medlemslägenheter är representerade i någon av dessa grupper. Flera lägenheter representeras dessutom av flera personer i de olika arbetsgrupperna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den årligen återkommande gemensamma städdagen genomfördes den 10 november och följdes av gemensam lunch samt en mycket uppskattad vinprovning på kvällen

Under året har föreningen anordnat ett antal kulturkvällar där några av föreningens medlemmar ansvarat. Vår dag på Söder som började med tipspromenad och avslutades med gemensam middag på gården var mycket omtyckt

Sotning av skorsten/kakelugnar har genomförts under året liksom lagning av bastufönster

Föreningens ekonomi

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

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets överskott på 166 932 kronor, jämte från föregående år balanserat underskott (efter avsättning till yttre fond 129 285 kronor) på 992 666 kronor, disponeras sålunda att underskottet på 825 734 kronor balanseras i ny räkning.

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

01
Bau

RESULTATRÄKNING	Not	120101-121231	110101-111231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter		1 161 538	1 121 834
Övriga verksamhetsintäkter		5 256	3 723
Summa intäkter	1	1 166 794	1 125 557
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-709 112	-750 040
Övriga externa kostnader	3	-91 369	-85 430
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-129 816	-94 007
Summa kostnader		-930 297	-929 477
Resultat föreningen		236 497	196 080
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		159	131
Räntekostnader		-69 724	-60 880
Resultat efter finansiella poster		166 932	135 331
Årets resultat		166 932	135 331

Bou

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	288 394	302 254
Fastighetsinvesteringar	5	2 515 071	2 631 027
Mark	5	392 000	392 000
Summa anläggningstillgångar		3 195 465	3 325 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 369	1 284
Hysesfordringar		144 110	129 013
Övriga fordringar		54 744	27 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 030	2 992
Kassa och bank		848 730	602 055
Summa omsättningstillgångar		1 079 983	762 709
SUMMA TILLGÅNGAR		4 275 448	4 087 990

d
Ben

BALANSRÄKNING	Not	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		122 500	122 500
Yttre fond		921 690	792 405
Upplåtelseavgifter		631 500	631 500
Fond Balkongbygge		1 181 898	1 181 898
Summa		2 857 588	2 728 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-992 666	-998 711
Årets resultat		166 932	135 331
Summa		-825 734	-863 381
Summa eget kapital	6	2 031 854	1 864 922
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		1 766 776	1 788 288
Summa långfristiga skulder	7	1 766 776	1 788 288
Kortfristiga skulder			
Hysesperiodisering		288 718	289 500
Leverantörsskulder		157 588	114 021
Övriga skulder		21 512	21 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 000	9 747
Summa kortfristiga skulder		476 818	434 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 275 448	4 087 990
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		2 000 000	2 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledning och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

SPECIFIKATION	120101-121231	110101-111231
1 Föreningens intäkter		
Hysesint lokaler ej moms	295 524	288 120
Årsavg bostäder	814 708	768 645
Förhöjd avgift	540	12 753
Årsavgifter ej moms	21 952	20 712
Balkong	1 620	0
Överlåtelse/pantavgift	3 838	4 352
Indrivningskostn/inkasso	500	300
Fastighetsskatt	22 856	26 952
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1 161 538	1 121 834
Brandkontoret-utdelning	5 256	3 723
Föreningens intäkter totalt	1 166 794	1 125 557
2 Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-1 247	-180
Städmaterial/inköp	-1 247	-180
Städning	-67 080	-66 290
Snöröjning	-36 480	-16 001
Sotning	-10 420	0
Obligatoriska besiktnkost	0	-10 500
Städ o köpta tjänster	-113 980	-92 791
Bostäder r/u	-10 181	0
Tvättstugor r/u	-12 294	-19 219
Hissar r/u	-8 338	-14 889
VVS r/u	0	-9 038
El r/u	-1 397	0
Tak r/u	-4 000	-1 397
Portar r/u	-4 472	-8 000
Gård/markanläggn r/u	0	-38 750
Reparationer/löpande underhåll	-40 682	-91 293
El	-38 412	-43 644
Värme	-346 055	-318 299
Vatten	-40 497	-38 098
Sophämtning	-33 256	-36 545
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-458 220	-436 586

7
Bon

Fastighetsförsäkring	-20 479	-19 169
Kabel-TV	-7 969	-7 826
Konsultarvoden teknisk	0	-6 875
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-28 448	-33 870
Fastighetsskatt	-66 535	-64 708
Fastighetsskatt	-66 535	-64 708
Avloppsreovering	0	-30 613
Budgeterat reparationer/underhåll	0	-30 613
Fastighetsförvaltningen	-709 112	-750 040

3 Övriga kostnader

Trivselkostnader	-23 423	-15 406
Styrelsemöten	0	-4 777
Kontorsmtrl/porto	0	-695
Datatillbehör	-349	-349
Telefon	-2 139	-2 101
Revisionsarvoden	-8 750	-8 750
Redovisningstjänster	-46 172	-44 291
Föreningsavg Fastighetsäg	-4 971	-4 971
Bankkostnader	-2 665	-3 670
Övriga kostn avdragsgilla	-2 900	-420
Övriga externa kostnader	-91 369	-85 430

4 Avskrivningar

Avskrivning byggnader 1,5%	-13 860	-13 860
Avskrivn fastighetsinv 2,5/5/10/20%	-115 956	-80 104
Avskr inventarier/maskin 5/10%	0	-43
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-129 816	-94 007
Föreningens kostnader totalt	-930 297	-929 477

5 Byggnader och mark

	121231	111231
Mullvaden första 26		
Ingående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Utgående anskaffningsvärde	924 264	924 264
Ingående avskrivningar	-622 010	-608 150
Årets avskrivningar	-13 860	-13 860
Utgående avskrivningar	-635 870	-622 010
Utgående bokfört värde för byggnad	288 394	302 254
Anskaffningsvärde för mark	392 000	392 000
Taxeringsvärde byggnad	18 835 000	18 835 000
Taxeringsvärde mark	24 260 000	24 260 000
	43 095 000	43 095 000

Z. N.
Bou

Fastighetsinvesteringar

Ingående anskaffningsvärde	759 489	759 489
Tvättstugerenovering	340 188	340 188
Avloppsrenovering	138 000	138 000
Energifönster trapphus	469 775	469 775
ROT-avdrag	-141 985	-141 985
Soprumsdörrar	43 687	43 687
Renovering tak	206 250	206 250
Ombyggnad personalhiss	348 819	348 819
Balkongbygge	1 181 898	1 181 898
Takvärmekabel	243 126	243 126
Utgående anskaffningsvärde	3 589 247	3 589 247
Ingående avskrivningar	-958 220	-878 116
Årets avskrivningar	-115 956	-80 104
Utgående avskrivningar	-1 074 176	-958 220
Utgående bokfört värde fastighetsinvesteringar	2 515 071	2 631 027

6 Eget kapital

Årets förändring eget kapital	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Yttre reparationsfond	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	122 500	631 500	792 405	1 181 898	-998 711	135 331
Disp fgå resultat					135 331	-135 331
Årets resultat			129 285		-129 285	166 932
Kapitaltillskott						
Årets utg balans	122 500	631 500	921 690	1 181 898	-992 666	166 932

7 Skuld Stadshypotek

Lån Stadshypotek 02-049047	1 766 776
Summa	1 766 776
Varav kortfristig del	21 512

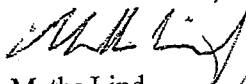
8 Upplupna kostnader

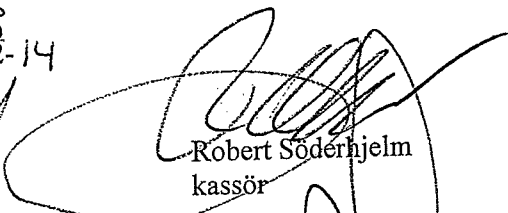
	121231	111231
Upplupen ränta	0	747
Revisionsarvode	9 000	9 000
Totalt	9 000	9 747


[Handwritten signature]

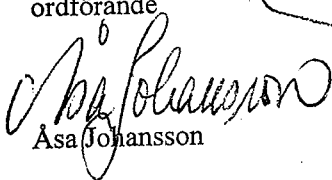
Underskrifter

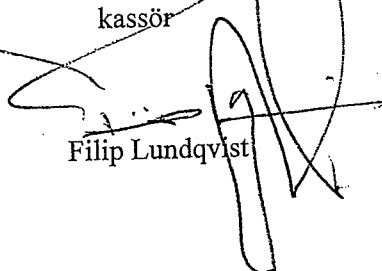
Stockholm 2013-02-14³


Maths Lind
ordförande


Robert Söderhjelm
kassör


Jessika Mannerheim Wistrand
vice ordförande



Åsa Johansson

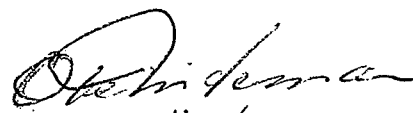

Filip Lundqvist

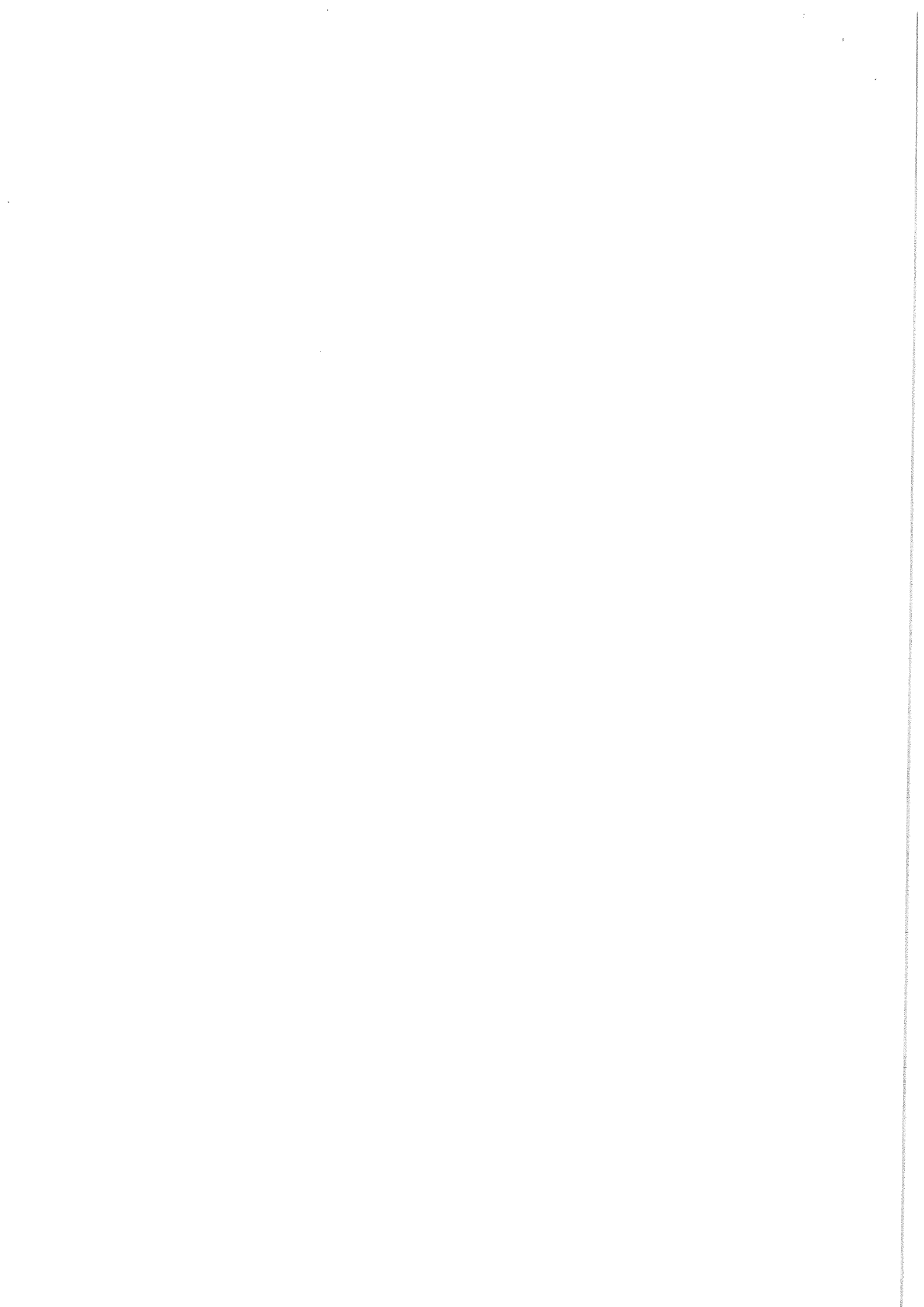

Jan-Erik Larsson

Revisorspåteckning

Vår
~~Min~~ revisionsberättelse har avgivits 2013-03-27


Eva Stein
Auktoriserad revisor


Ove Wistemar
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bf Tellus u.p.a
Org.nr 702002-3227

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Tellus upa för räkenskapsåret 2012.

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. Revisionen har utförts enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bf Tellus upa för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

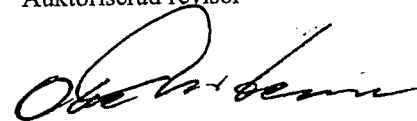
Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2013



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Ove Wistemar
Lekmannarevisor

