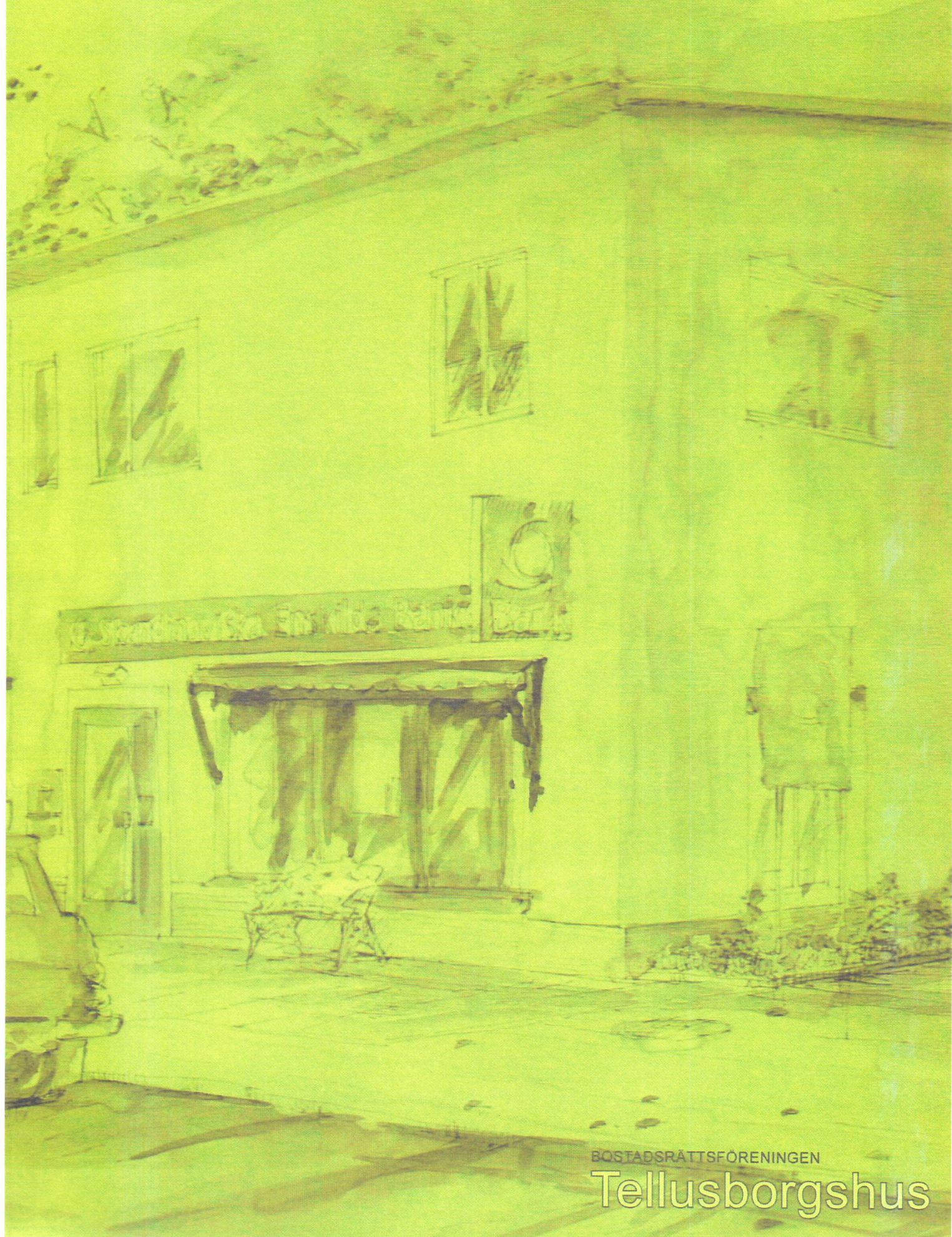


Förvaltningsberättelse 2012



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Tellusborgshus

KALLELSE
till ordinarie föreningsstämma med
Bostadsrättsföreningen TELLUSBORGS
Onsdagen den 24 april 2013 klockan 18.30
i Midsommargården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman har i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens förvaltningsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om resultatdisposition
13. Arvode åt styrelse och revisorer
14. Val av
 - a. två styrelseledamöter för två år
 - c. två styrelsesuppleanter för ett år
15. Val av
 - a. tre revisorer varav en auktoriserad
 - b. två revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Anmällda motioner
18. Stämmans avslutande

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS**
Org nr 702002-3219
20120101 - 20121231

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus består av 349 bostadsrätter och 15 affärsrätter. Styrelsen lämnar härmed sin redovisning över förvaltningen av föreningen under det 73:e verksamhetsåret.

STYRELSE OCH SUPPLEANTER

Ordinarie ledamöter	Johanna Roos Jonas Levin Carolina Johansson Johan Andersson Christian Fast	ordförande vice ordförande kassör
Suppleanter	Serena Mon de Vienne Maria Kendel	

REVISORER OCH SUPPLEANTER

Föreningens revisorer	Leonel Piedra Öjvind Diderichsen
Revisors- suppleanter	Karin Hallmén Robert Lindroos
Auktoriserad revisor	Thomas Gustavsson Osborne Revision AB
Valberedning	Margareta Stark Niklas Modin

I. FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat

Resultatet för år 2012 visar på ett underskott på 435 847 kr.

Intäkter

Avgiften var oförändrad.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har uppgått till 6 604 295 kr.

Reparation och underhåll

Föreningens reparationskostnader uppgick under året till 564 986 kr.

Investeringar i fastigheten

Årets investering i fastigheterna uppgår till 1 471 750 kr och avser aktiverade kostnader för avslutandet av målning av trapphus. Normalt aktiveras renoveringskostnaden som en investering i fastigheterna med avskrivning under 10år.

Tomträtter

Kostnaden för tomträttsavgäld under 2012 uppgick till 1 231 212 kr.

Räntekostnader

Räntekostnaden för 2012 var kr 250 608 kr (fg. år 221 227 kr).

Flerårsjämförelse (TKR)	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Föreningens intäkter	12 985	12 966	13 188	13 367
Resultat efter finansiella poster	-436	-1 519	-42	901
Räntekostnad	-251	-221	-152	-209
Soliditet (%)	29%	34%	40%	35%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på 435 847 kr förs mot balanserat resultat.

II. RENOVERINGAR

Trapphusrenoveringar

Under 2012 avslutades renovering av föreningens trapphus.

NP måleri som tidigare renoverat våra fönster fick förtroendet att utföra arbetet.

Vattenskador

Under 2012 inträffade vattenskador i vårt fastighetsbestånd, dock inte i den stora omfattning som under 2011. Skadorna var liksom föregående år hastigt uppkomna och inte på något vis möjliga att förutse men har oftast kunnat sättas i samband med renoveringsåtgärder i badrum och kök. Förutom olägenheter för de boende har skadorna inneburit mycket stora kostnader för föreningen. Styrelsen kommer att med än större tydlighet påpeka för nya medlemmar samt medlemmar som planerar renoveringar att man måste kontraktera auktoriserade hantverkare samt informera styrelsen om sina planer samt vilka hantverkare man avser använda.

Anläggnings- och markarbeten

Föreningen har i samarbete med Stockholms Stad genomfört reparationer på rör, kulvertar och ledningar på den mark våra fastigheter är belägna på. Även detta kommer att fortsätta under 2013.

III. PROJEKT

Tak

Den översyn som inleddes under 2011 har fortsatt under 2012. Detta ledde till en del åtgärder utav taken. Översynen av taken kommer att fortsättas kontinuerligt.

IV. ADMINISTRATION

Expedition och administration

Föreningsexpeditionen har under 2012 varit bemannad av Linda A. Orbe från Ekonomitanten för att ha hand om kansliet. Hon har styrelsens fulla förtroende att driva kansliet vidare under det kommande årets utmaningar.

Information till medlemmarna

Under 2012 har medlemsinformationen bestått av utskick av vårt medlemsblad. Utskicken har gått ut till medlemmarna fyra gånger under året i samband med avgiftsavierna. Information har i särskilda fall även satts upp på anslagstavlor i trapphusen. Information utgår även från föreningens hemsida www.tellusborgshus.se

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har 53st bostadsrätter sålts. Överlåtelseerna fördelar sig enligt följande:

3:a stor	3:a mindre	2 rok	1 rok	1 rokv	lokaler
2 st	2 st	25 st	21 st	1 st	2 st

Lokaler

I föreningen finns det ett antal hyreslokaler (19st) och garageplatser (62st). Lokalerna hyrs ut till näringsidkare men garagen hyrs ut till medlemmar. Det finns inga outhyrda lokaler.

Avgifter till föreningen

Under verksamhetsåret har Tellusborgshus anlitat Inkasso AB Marginalen för att driva in avgifter som inte betalas i rätt tid. De kostnader som uppkommer i samband med inkassoförfarandet får den enskilde hyresgästen eller medlemmen stå för. Föreningen har också problem med att medlemmarna betalar felaktiga avgifter.

Föreningens entreprenörer

Föreningen har under året anlitat följande entreprenörer för den löpande driften och underhållet av föreningens egendom:

Fastighetsskötsel:	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Trapphusstädning:	Städ-Assistans
Teknisk förvaltning:	FU-Gruppen AB
	Lars Gustavsson AB
Administration:	Ekonomitanten (Linda A.Orbe)

Vår fastighetsskötare heter Håkan och kommer från ovanstående företag.

Avslutning

Stadgeenligt ställer styrelsen två av mandaten till årsstämmans förfogande. Dessutom ställs två suppleantplatser till förfogande, eftersom dessa väljs på ett år. I tur att avgå är styrelseledamot Jonas Levin, Carolina Johansson samt styrelsesuppleanterna Serena Mon de Vienne och Maria Kendel.

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna verksamhetsåret och ser fram emot ett nytt år.

RESULTATRÄKNING	NOT	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	12 985 306	12 966 085
Rörelsens kostnader			
DRIFTSKOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-564 986	-2 134 897
Driftskostnader	3	-6 604 295	-6 502 968
Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	4	-1 940 802	-1 917 561
Administrations, förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 914 745	-1 820 912
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	-2 151 254	-1 906 574
RÖRELSERESULTAT		-190 776	-1 316 827
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 537	19 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-250 608</u>	<u>-221 227</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 847	-1 518 699
Årets skattekostnad		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		-435 847	-1 518 699

BALANSRÄKNING	NOT	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	833 849	1 084 974
Byggnader	8	1 248 000	1 296 000
Investeringar i fastigheterna	9	<u>10 717 617</u>	<u>11 086 464</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		12 799 466	13 467 438
Summa anläggningstillgångar		12 799 466	13 467 438
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		16 749	30 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>657 646</u>	<u>624 649</u>
Summa kortfristiga fordringar		674 365	655 552
Kassa och bank		1 921 459	476 375
Summa omsättningstillgångar		2 595 824	1 131 927
SUMMA TILLGÅNGAR		15 395 290	14 599 365

SKULDER OCH EGET KAPITAL	NOT	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		343 800	343 800
Upplåtelseavgift		<u>916 865</u>	<u>916 865</u>
Summa bundet eget kapital		1 260 665	1 260 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 665 015	5 183 714
Årets resultat		<u>-435 847</u>	<u>-1 518 699</u>
Summa fritt eget kapital		3 229 167	3 665 015
Summa eget kapital		4 489 832	4 925 680
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 575 000	6 535 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	460 000	460 000
Leverantörsskulder		1 664 664	1 489 689
Övriga skulder		204 475	13 893
Skatteskulder		69 464	132 931
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		<u>931 855</u>	<u>1 042 172</u>
Summa kortfristiga skulder		3 330 458	3 138 685
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		15 395 290	14 599 365
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		13 689 300	13 689 300

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid en bestående värdenedgång. Beträffande avskrivningsplaner hänvisas till respektive not nedan.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Ersättning har dock utgått till styrelsen och internrevisorer med 216 525 kr.

Intäktsredovisning

Inkomsten från hyror och månadsavgifter intäktsförs i den period som hyran/månadsavgiften avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet – Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Balansomslutning – Summan av tillgångar respektive eget kapital, avsättningar och skulder i balansräkningen.

Not 1. Föreningens intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Avgifter bostadsrättslägenheter	10 567 320	10 567 320
Avgifter affärsrätter	706 985	659 371
Hyror lokaler	1 328 870	1 395 320
Hyror garage	256 008	256 008
Övriga intäkter	<u>126 123</u>	<u>88 066</u>
	12 985 306	12 966 085
 Not 2 Reparationer och underhåll	 2012-12-31	 2011-12-31
Underhåll TV-nät	-11 007	-6 702
Teknisk förvaltning	0	-97 665
Underhåll hyreslokal	-21 026	-855
Takarbeten	-111 122	-103 288
Reparation värmekulvert	0	-254 073
Vattenskador	<u>-421 831</u>	<u>-1 672 314</u>
	-564 986	-2 134 897

Not 3 Driftskostnader	2012-12-31	2011-12-31
Fjärrvärme	-3 778 436	-3 524 989
Vattenavgifter	-426 156	-413 963
Elavgifter	-312 902	-348 746
Sophämtning	-302 941	-303 327
Trappstädning	-233 262	-215 113
Fastighets- och parkskötsel	-1 065 332	-1 078 693
Självrisker vattenskador badrum	-48 150	-115 825
Försäkringspremier	-141 853	-121 617
Kabel & TV-avgifter	<u>-295 263</u>	<u>-340 695</u>
	-6 604 295	-6 502 968
Not 4 Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	-1 231 212	-1 230 021
Kommunal fastighetsavg + lokaler	<u>-709 590</u>	<u>-687 540</u>
	-1 940 802	-1 917 561
Not 5 Administrations-, förvaltnings- och externa kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden	-216 525	-217 210
Arbetsgivaravgifter	-67 522	-67 844
Kanslist	-596 228	-555 533
Revisionsarvoden	-73 750	-45 500
Advokatkostnader	-177 026	-183 674
Porto/mottagaravgifter från pg	-18 255	-15 385
Telefon, bredband	-551 863	-551 641
Föreningsavgifter & support	-17 642	-23 057
Kontorsmaterial	-28 363	-22 673
Övrigt	<u>-167 571</u>	<u>-138 395</u>
	-1 914 745	-1 820 912
Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
Inventarier	-262 657	-256 671
Byggnader	-48 000	-48 000
Investeringar i fastigheterna	<u>-1 840 597</u>	<u>-1 601 903</u>
	-2 151 254	-1 906 574

Not 7 Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 362 571	2 832 113
Årets inköp	11 532	169 858
Utrangerade inventarier (gamla trasiga)	-	<u>-639 400</u>
Utgående ack. anskaffningsvärde	<u>2 374 103</u>	<u>2 362 571</u>
Ingående avskrivningar	-1 277 596	-1 660 326
Årets avskrivningar	-262 657	-256 671
Utrangerade inventarier	-	<u>639 400</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>- 1 540 253</u>	<u>-1 277 596</u>
Planenligt restvärde	833 849	1 084 974
<u>Bokförda planenliga restvärden</u>		
Inventarier tvättstugor	309 902	383 732
Inventarier kontor	-	14 649
Övriga inventarier	<u>523 947</u>	<u>686 593</u>
Planenligt restvärde	833 849	1 084 974

Avskrivning görs enligt plan för respektive objekt utifrån en bedömd ekonomisk livslängd på mellan 3-10 år.

Not 8 Byggnader	2012-12-31	2011-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	<u>5 385 600</u>	<u>5 385 600</u>
Ingående avskrivningar	-4 089 600	-4 041 600
Årets avskrivningar	<u>-48 000</u>	<u>-48 000</u>
Utgående planenligt avskrivning	-4 137 600	-4 089 600
Utgående planenligt restvärde	1 248 000	1 296 000
TAXERINGSVÄRDE:		
Byggnader	138 712 000	138 712 000
Mark	<u>97 156 000</u>	<u>97 156 000</u>
	235 868 000	235 868 000

Avskrivningar på byggnader görs enligt plan utifrån en bedömd ekonomisk livslängd på 100 år. Byggnaderna kommer att vara avskrivna 2038.

Not 9 Investering i fastigheterna	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 836 682	39 336 312
Årets inköp	1 471 750	1 811 595
Årets utrangeringar	-	<u>-4 311 225</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	38 308 432	36 836 682
Ingående avskrivningar	-25 750 218	-28 459 540
Årets utrangeringar	-	4 311 225
Årets avskrivningar	<u>-1 840 597</u>	<u>-1 601 903</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 27 590 815	-25 750 218
Planenligt restvärde	10 717 617	11 086 464
<u>Bokförda planenliga restvärden</u>		
Stambyte	3 671 357	4 007 989
Dränering	513 752	573 722
Fasadrenovering	4 513 858	4 180 391
Tvättstuga hus 01	160 121	198 880
Tvättstuga hus 13	49 867	66 489
Lokal 2207	211 546	375 850
Garage	<u>1 597 116</u>	<u>1 683 143</u>
Totalt planenligt restvärde	10 717 617	11 086 464

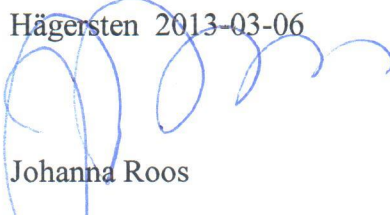
Avskrivning har gjorts enligt plan utifrån bedömd ekonomisk livslängd för respektive objekt. Stambytet skrivs av enligt plan på 50 år. Dränering och fasadrenovering skrivs av enligt plan på 20 år (förutom fönster som skrivs av enligt plan på 10 år). Tvättstugorna skrivs av på 15 år. Garagen skrivs av på 30 år. Investering i lokal 2207 skrivs av på 5-10 år.

Not 10 Skulder till Kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>
SEB Bolån, 3mån ränta	2 341 000	2,92%
	2 341 000	2,91%
	2 313 000	2,86%
	<u>1 500 000</u>	3,07%
	8 035 000	
*Därav kortfristig del till kreditinstitut	<u>-460 000</u>	
	7 575 000	

*(Den kortfristiga delen utgör den beräknade amorteringen under 2013)

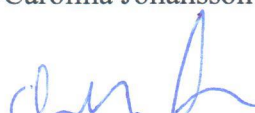
Hägersten 2013-03-06



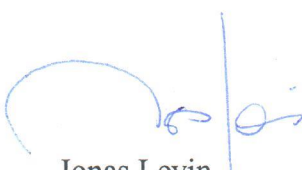
Johanna Roos



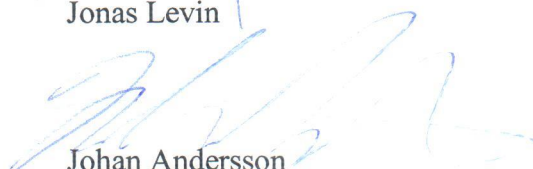
Carolina Johansson



Christian Fast

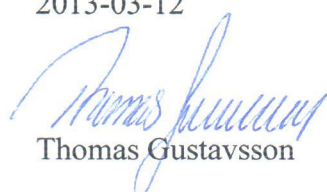


Jonas Levin



Johan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgetts
2013-03-12



Thomas Gustavsson

Auktoriserad revisor



Öjvind Diderichsen



Leonel Piedra

Föreningens revisorer

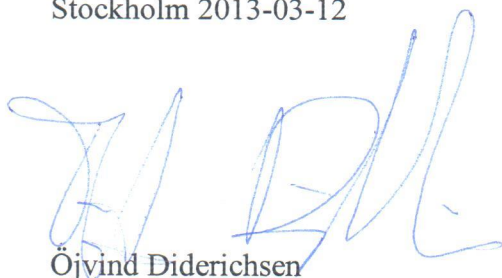
Revisionsberättelse

Vi, Öjvind Diderichsen och Leonel Piedra, är av Brf Tellusborgshus i Stockholm valda föreningsrevisorer. För räkenskapsåret 2012 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper och avtal genom stickprov samt styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för oss riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har vi ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm 2013-03-12



Öjvind Diderichsen



Leonel Piedra

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS

Org.nr 702002-3219

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

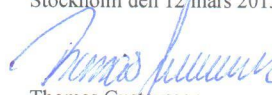
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 mars 2013


Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor