KALLELSE
till ordinarie föreningsstämma med
Bostadsrättsföreningen TELLUSBORGSHUS
Tisdagen den 29 april 2008 klockan 18.30
i Midsommargårdens samlingssal.

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 blivit 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. ett fyllnadsval för ett år
    b. tre 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. Anmälda motioner
18. Stämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS
Org nr 702002-3219
070101 - 071231

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

STYRELSE OCH SUPPLEANTER

Ordinarie	Kent Pålsson	ordförande
	Jenny Hedman	t o m 31.10.07
ledamöter	Lena Häggquist	
	Jonas Levin	fr o m 1.11.07 till årsmötet
	Björn Reinius	
	Johanna Roos	
Suppleanter	Christian Ferm	
	Jonas Levin	t o m 31.10.07

REVISORER OCH SUPPLEANTER

Föreningens revisorer	Gustav Alm Erik Skarp
Revisors-suppleanter	Sara Pettigrew Jenny Rydell
Auktoriserad revisor	Osborne Johnsons Revisionsbyrå AB
Valberedning	Helen Leitner Mia-Leena Munck t o m 30.11.07

I. FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat
Resultatet för år 2007 visar på ett överskott på 452 373:-.

Intäkter
Under 2007 beslutades att höja avgiften 5%.

Driftskostnader
Driftskostnaderna har uppgått till 5 700 812 kr, (16 288:-/lgh)

Kostnaden för fjärrvärmen uppgick till 3 144 357:- (8 984:-/lgh)
Kostnad för vatten 360 124:- (1 029:-/lgh) och för sophämtningen är 239 739:- (684:-/lgh). Kostnad för el 249 961:- (714:-/lgh). Trappstädningen kostar 237 865:- (679:- /lgh). Fastighet och parkskötsel kostar 1 159 117 (3 311:-/lgh). Försäkringspremier och självrisker 122 903:- (351:-/lgh). Kabel- och tv avgifter 168 112:- (480:-/lgh vilket motsvarar 40:-/månad).

Administrations- förvaltning och externa kostnader
I administrationskostnaden ingår arvode till styrelsen och föreningens kanslist. Bemanningen motsvarar i nuläget drygt en halvtidstjänst.

Reparation och underhåll
Föreningens reparationskostnader uppgick under året till 974 327:-.

Renoveringskostnader
Årets renoveringsutgift i fastigheterna uppgår till 525 323:-. Projekten ökar föreningens årliga avskrivningsnivåer något.

Övriga kostnader
Den totala kostnaden för fastighetsskatten för år 2007 blir 613 394. Schablonskatten har tagits bort men vi får skatta för ränteintäkter.

Tomträtter
Kostnaden för tomträttsavgäld under 2007 uppgick till 736 762. Fr o m 1.1.2009 kommer tomträttsavgälden att öka med 500 000.

Räntekostnader
Räntekostnaden för 2007, 536 236:- har ökat med 25% sedan 2006. Räntan har stigit från 2,85% till 4,2% det vill säga 47%.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att årets överskott på 452 373:- förs mot balanserat resultat.

II. RENOVERINGAR

Fönsterrenovering
Under 2007 fortsatte underhållet av föreningens fönster. NP måleri AB fick fortsatt förtroende.

Under året målades fönster i Hus 06, 10 och 11. (Valborgsmässovägen 22-32, Valborgsmässovägen 34-40).

Alla fönster är renoverade. Årets målning är en del i den underhållsplan som är framtagen så att de fönster som renoverats tidigare år underhålls med målning.

III. PROJEKT

Varmvatten
Vid årsmötet 2005 framkom genom en motion att varmvattnet upplevs som för kallt i vissa fastigheter. Utredning och åtgärd har pågått sedan dess.

Plåtdörrar
Föreningen har bytt ut samtliga dörrar till cykelrum, tvättstugor och garageportar.

Tvättstugan Trettondagsvägen
Tvättstugan är nyrenoverad med nya tvättmaskiner och målningsarbeten.
Två torkskåp är nya.

Slitsar
Under 2007 har vi öppnat slitsarna i hus 13 och 14. Isoleringen är bytt och ventilationen är dragen upp på taket. Arbetet kommer att fortsätta under 2008.

IV. ADMINISTRATION

Expedition och administration
Föreningsexpeditionen har under 2007 varit bemannad av Maj Strandberg från RM Kontorsservice.

Information till medlemmarna
Under 2007 har medlemsinformationen bestått av utskick av vårt medlemsblad www.tellusborgshus. Detta har gått ut till medlemmarna fyra gånger under året i samband med avgiftsavierna. Information har i särskilda fall även satts upp på anslagstavlorna i trapphusen. Information utgår även från föreningens hemsida www.tellusborgshus.se

Överlåtelse av bostadsrätter
Under året har 61 st bostadsrätter sålts. Överlåtelserna fördelar sig enligt följande:

Lokal	3:a stor	3:a mindre	2:or	1:or	1 rokokvrå
1 st	3 st	3st	26 st	25 st	3 st

Lokaler
I föreningen finns det ett antal hyreslokaler (19 st) och garageplatser (62 st). Lokalerna hyrs ut till näringsidkare medan garagen hyrs ut till medlemmar. Alla lokaler är uthyrda.

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 och vi har märkt en ökad tendens att inte betala i rätt tid.

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:	RM Kontorsservice (Maj Strandberg)

Ombyggnation Rosengården och kv Videbusken 8
Under 2007 har nybyggnad av ett hyreshus påbörjats, bakom hus 01, Valborgsmässovägen 10-14.
På allmänningen mellan Valborgsmässovägen 11-15 vill kommunen uppföra studentbostäder. Även i detta ärende har föreningen förlorat. Vi vet inte när uppförandet av fastigheten påbörjas.

Tvisten med Restaurang Landet
BRF Tellusborgshus har en pågående tvist med Restaurang Landet. Föreningen anser att verksamheten inte bedrivs kontraktsenligt varför kontraktet har sagts upp. Under december 2006 företogs en muntlig förberedande förhandling i Stockholms Tingsrätt. Så kallad huvudförhandling som måste föregå domstolsavgörande ligger alltså fortfarande i framtiden. Handläggningstiden är således mycket lång vilket har varit tröttsamt och frustrerande för föreningens och framförallt för de drabbade medlemmarna och sannolikt även för vår motpart Restaurang Landet.

Avslutning
Stadgeenligt ställer styrelsen tre av mandaten till årsstämmans förfogande. Dessutom ställs två suppleantplatser till förfogande, eftersom dessa väljs på ett år. I tur att avgå är Kent Pålsson, Johanna Roos, och Lena Häggquist. Jenny Hedman har avgått p g a att hon flyttat. Efter Jenny Hedmans avgång blir det fyllnadsval.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2007	2006

Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	12 665 356	12 121 334
Rörelsens kostnader			
DRIFTSKOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-974 327	-856 451
Driftskostnader	3	-5 700 812	-5 959 865
Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	4	-1 350 156	-1 438 419
Administrations, förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 518 122	-1 430 880
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	-2 164 872	-2 150 644
		-11 708 289	-11 836 259
RÖRELSERESULTAT		**957 067**	**285 075**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 808	35 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 236	-429 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		464 639	-109 014
Årets skattekostnad		-12 266	-747 956
ÅRETS RESULTAT		**452 373**	**-856 970**

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	Not 7	1 218 968	800 538
Byggnader	Not 8	1 488 000	1 536 000
Investeringar i fastigheterna	Not 9	14 363 900	15 780 778
Summa materiella anläggningstillgångar		17 070 868	18 117 316
			18 117 316
Summa anläggningstillgångar		**17 070 868**	
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		7 512	111 957
Skattefordringar		750 083	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		452 986	457 508
Summa kortfristiga fordringar		1 210 581	569 465
Kassa och bank		1 556 013	2 023 430
Summa omsättningstillgångar		2 766 594	2 592 895
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 837 462**	**20 710 211**

SKULDER OCH EGET KAPITAL	2007-12-31	2006-12-31

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		343 800	343 800
Upplåtelseavgift		916 865	916 865
Summa bundet eget kapital		1 260 665	1 260 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 468 229	4 325 199
Årets resultat		452 373	-856 970
Summa fritt eget kapital		3 920 602	3 468 229
Summa eget kapital		**5 181 267**	**4 728 894**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	12 160 269	13 443 495
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	583 659	688 127
Leverantörsskulder		831 364	652 610
Övriga skulder		19 892	18 545
Skatteskuld		-	152 134
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		1 061 011	1 026 406
Summa kortfristiga skulder		2 495 926	2 537 822
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**19 837 462**	**20 710 211**
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		17 600 200	19 591 400
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

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 resp. not nedan.

hänvisas till resp. not nedan.
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Ersättning har dock utgått till styrelsen och internrevisorer med 196 400 kr.

utgått till styrelsen och internrevisorerna med 196 400 kr.

Not 1. Föreningens intäkter	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Avgifter bostadsrättslägenheter	9 861 792	9 399 984
Avgifter affärsrätter	664 442	641 999
Hyror lokaler	1 175 503	1 044 454
Hyror garage	247 818	253 650
Bredband	645 611	561 641
Övriga intäkter	70 190	219 606
	12 665 356	12 121 334

Not 2 Reparationer och underhåll	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Underhåll TV-nät	-8 138	-47 875
Teknisk förvaltning	-20 383	-56 138
Reparation hyreslokal	-13 697	-47 438
Reparation fasad hus 07	-	-373 750
Fönstermålning	-343 750	-331 250
Slitsar	-588 359	-
	-974 327	-856 451

Not 3 Driftskostnader	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Fjärrvärme	-3 144 357	-3 121 578
Vattenavgifter	-360 124	-402 669
Elavgifter	-249 961	-271 422
Sophämtning	-239 739	-255 366
Trappstädning	-237 865	-245 508
Fastighets- och parkskötsel	-1 159 117	-1 139 303
Självrisker vattenskador badrum	-18 634	-23 001
OVK	-	-192 450
Försäkringspremier	-122 903	-130 363
Kabel & TV-avgifter	-168 112	-178 205
	-5 700 812	-5 959 865

Not 4 Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	**2007-12-31**	**2006-12-31**

Tomträttsavgäld	-736 762	-736 745
Fastighetsskatt	-613 394	-701 674
	-1 350 156	-1 438 419

Not 5 Administrations-, förvaltnings- och externa kostnader

	2007-12-31	2006-12-31
Arvoden	-196 400	-201 895
Arbetsgivaravgifter	-58 977	-55 055
Kanslist	-450 160	-401 864
Revisionsarvoden	-48 000	-46 875
Advokatkostnader	-31 788	-74 662
Porto/mottagaravgifter från pg	-28 338	-32 805
Telefon, bredband	-596 500	-527 586
Föreningsavgifter & support	-32 209	-60 469
Kontorsmaterial	-30 643	-16 061
Radonavgifter	-675	-2 700
Övrigt	-44 432	-10 908
	-1 518 122	-1 430 880

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2007-12-31	2006-12-31
Inventarier	-174 671	-184 618
Byggnader	-48 000	-48 000
Investeringar i fastigheterna	-1 942 201	-1 918 026
	-2 164 872	-2 150 644

Not 7 Inventarier

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 234 684	2 238 038
Årets inköp	593 101	12 079
Utrangerade inventarier (gamla trasiga)	-	-15 433
Utgående ack. anskaffningsvärde	2 827 785	2 234 684
Ingående avskrivningar	-1 434 146	-1 258 789
Årets avskrivningar	-174 671	-184 618
Utrangerade inventarier	-	9 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 608 817	-1 434 146

Planenligt restvärde	1 218 968	800 538

Bokförda planenliga restvärden		
Inventarier tvättstugor	373 208	-
Inventarier kontor	17 540	22 897
Övriga inventarier	828 220	777 641
Planenligt restvärde	1 218 968	800 538

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

Not 8 Byggnader	**2007-12-31**	**2006-12-31**

Ingående/utgående anskaffningsvärde	5 385 600	5 385 600
Ingående avskrivningar	-3 849 600	-3 801 600
Årets avskrivningar	-48 000	-48 000
Utgående planenligt avskrivning	-3 897 600	-3 849 600
Utgående planenligt restvärde	1 488 000	1 536 000
TAXERINGSVÄRDE:		
Byggnader	91 153 000	91 153 000
Mark	60 709 000	60 709 000
	151 862 000	151 862 000

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	**2007-12-31**	**2006-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	36 807 074	36 700 124
Årets inköp	525 323	106 950
Utgående ack. anskaffningsvärde	37 332 397	36 807 074
Ingående avskrivningar	-21 026 296	-19 108 270
Årets avskrivningar	-1 942 201	-1 918 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 968 497	-21 026 296
Planenligt restvärde	14 363 900	15 780 778
Bokförda planenliga restvärden		
Stambyte	5 218 478	5 445 750
Dränering	881 602	1 009 572
Fasadrenovering	5 574 362	6 792 488
Tvättstuga hus 01	353 916	392 675
Tvättstuga hus 13	308 291	270 015
Garage	2 027 251	1 870 278
Totalt planenligt restvärde	14 363 900	15 780 778

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.

Not 10 Inteckningslån

Låneinstitut	Belopp	Räntesats	
SEB Bolån	3 261 000	4,05%	rörlig ränta
	3 261 000	4,59%	Fast ränta
Stadshypotek	794 925	4,20%	rörlig ränta
	1 820 503	4,20%	rörlig ränta
	1 606 500	4,20%	rörlig ränta
	2 000 000	3,95%	rörlig ränta
	12 743 928		
Därav kortfristig del till kreditinstitut	-583 659		
	12 160 269		

*(Den kortfristiga delen utgör den beräknade amorteringen under 2008)

Hägersten 2008-03-14

Kent Pålsson Johanna Roos

Lena Häggquist Jonas Levin Björn Reinius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-03-15

Thomas Gustavsson Erik Skarp Gustav Alm

Auktoriserad revisor Föreningens revisorer