KALLELSE
till ordinarie föreningsstämma med
Bostadsrättsföreningen TELLUSBORGSHUS
Onsdagen den 27 april 2011 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. en styrelseledamot 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
20100101 - 20101231

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus består av 349 bostadsrätter och 15 affärsrätter. Styrelsen lämnar härmed sin redovisning över förvaltningen av föreningen under det 71:a verksamhetsåret.

STYRELSE OCH SUPPLEANTER

Ordinarie ledamöter	Björn Reinius	ordförande
	Jonas Levin	vice ordförande
	Johanna Roos	kassör
	Andreas Lindström	
	Robert Lindroos	
Suppleanter	Cecilia Olsson	
	Tobbe Eek	

REVISORER OCH SUPPLEANTER

Föreningens revisorer	Leonel Piedra Öjvind Diderichsen
Revisors-suppleanter	Helen Leitner Karin Hallmén
Auktoriserad revisor	Thomas Gustavsson Osborne Revision AB
Valberedning	Margareta Stark Karin Kebbe

I. FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat
Resultatet för år 2010 visar på ett underskott på 42 414:28 kr.

Intäkter
Avgiften sänktes med 3% 2010.

Driftskostnader
Driftskostnaderna har uppgått till 6 745 867 kr.

Reparation och underhåll
Föreningens reparationskostnader uppgick under året till 695 617 kr.

Investeringar i fastigheten
Årets investering i fastigheterna uppgår till 262 500 kr och avser aktiverade kostnader för målning av trapphus. Normalt aktiveras renoveringskostnaden som en investering i fastigheterna med avskrivning under ett antal år.

Tomträtter
Kostnaden för tomträttsavgäld under 2010 uppgick till 1 119 420 kr.

Räntekostnader
Räntekostnaden för 2010 var 152 176 kr (fg. år 209 356 kr).

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att årets underskott på 42 414 kr förs mot balanserat resultat.

II. RENOVERINGAR

Trapphusrenoveringar
Under 2010 påbörjades en renovering av föreningens trapphus.
NP måleri som tidigare renoverat våra fönster fick förtroendet att utföra arbetet.

Cykelrummen
Alla cykelrummen har under 2010 städats ur och målats om. Ytterligare cykelställ har ställts in i de cykelrum som haft utrymme.

III. PROJEKT

Ny hemsida
Under 2010 bytte vi tekniken bakom hemsidan till ett modernare system samt gick igenom och flyttade över all information från den gamla hemsidan. Målet med förändringen var att förbättra informationsflödet till medlemmarna genom att underlätta möjligheterna att uppdatera och lägga till information.

Installation av elektroniskt bokningssystem i tvättstugorna
Under 2010 driftsattes möjligheten att även boka tvättider över Internet.

Utomhusmiljö samt belysning
Styrelsen har under året intensifierat arbetet med upprustningsplanen (ljus, mark och sopor) över föreningens grönområden och gångvägar.
Framför allt frågan om sophanteringen är ytterst komplex vilket lett till att arbetet dragit ut på tiden. Till hjälp har styrelsen nu tagit konsulten Amanda Karlberg på Groontmij som tidigare hjälpt BRF Tele och jobbat med sophanteringsfrågor för Stockholms Stads räkning.

Styrelsens förhoppning är att kunna färdigställa planen och påbörja arbetet under året.

TV systemet
Föreningen bytte under 2010 ut det gamla parabolbaserade systemet. Befintligt kablage har använts men har uppdaterats och renoverats för att säkerställa bild- och ljudkvalitén i alla husen. Alla kanaler levereras nu via fiber från ATM och medlemmarna har utöver ett analogt och digitalt grundutbud möjlighet att skaffa egna abonnemang på de flesta kanaler som erbjuds i Sverige.

Tak
Under de stränga vintrarna som varit de senaste två åren har våra tak tagit mycket stryk. Trots en genomgång och följande renoveringar under 2009 och 2010 har en del vattenskador uppkommit där det visat sig att det var brister i taken som orsakat problemen. Föreningen kommer även under 2011 gå igenom och renovera brister på taken för att försöka minimera riskerna för ytterligare skador under nästa vinter.

Portar
Arbetet med att renovera portarna till entréerna som påbörjades under 2009 slutfördes under 2010. Nu är alla portar och ståldörrar genomgångna och renoverade under de senaste tre åren.

IV. ADMINISTRATION

Expedition och administration
Föreningsexpeditionen har under 2010 varit bemannad av Maj Strandberg från RM Kontorsservice. Maj gick i pension 1/1 2011 och föreningen anlitar numera Linda A. Orbe från Ekonomitanten för att ha hand om kansliet. Linda arbetade parallellt med Maj under slutet på 2010. Från och med 2011 har hon styrelsens fulla förtroende att driva kansliet vidare under de kommande årens utmaningar.

Information till medlemmarna
Under 2010 har medlemsinformationen bestått av utskick av vårt medlemsblad www.tellusborgshus.se. Utskicken 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 58 st bostadsrätter sålts. Överlåtelserna fördelar sig enligt följande:

3:a stor	3:a mindre	2 rok	1 rok	1 rokv
2 st	3 st	33 st	18 st	2 st

Lokaler
I föreningen finns det ett antal hyreslokaler (19 st) och garageplatser (62 st). Lokalerna hyrs ut till näringsidkare men 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. En lägenhet har sålts genom Kronofogden på grund av obetald avgift.

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)
	RM Kontorsservice (Maj Strandberg)

Vår fastighetsskötare Ingolf gjorde liksom Maj sitt sista år med oss. Vår nye fastighetsskötare heter Håkan och kommer från ovanstående företag.

Kvarteret Videbusken 8
På allmänningen mellan Valborgsmässovägen 11-15 har kommunen börjat uppföra studentbostäder. Som tidigare informerats har föreningen överklagat detta ärende ända upp till regeringsrätten, men vi förlorade i alla instanser.

Avslutning
Stadgeenligt ställer styrelsen ett 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 samt styrelsesuppleanterna Tobbe Eek och Cecilia Olsson.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2010	2009
Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	13 188 554	13 367 441
Rörelsens kostnader			
DRIFTSKOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-695 617	-1 016 383
Driftskostnader	3	-6 745 867	-5 863 717
Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	4	-1 797 610	-1 587 527
Administrations, förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 754 003	-1 542 940
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	-2 095 025	-2 259 057
		-13 088 122	-12 269 624
RÖRELSERESULTAT		**100 432**	**1 097 817**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 031	12 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 176	-209 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 713	901 294
Årets skattekostnad		299	396
ÅRETS RESULTAT		**-42 414**	**901 690**

BALANSRÄKNING	NOT	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	1 171 787	1 212 032
Byggnader	8	1 344 000	1 392 000
Investeringar i fastigheterna	9	10 876 772	12 450 443
Summa materiella anläggningstillgångar		13 392 559	15 054 375
Summa anläggningstillgångar		**13 392 559**	**15 054 375**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		38 737	113 959
Skattefordringar		-	71 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		621 664	575 248
Summa kortfristiga fordringar		660 401	760 997
Kassa och bank		2 034 963	2 552 171
Summa omsättningstillgångar		2 695 364	3 313 168
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 087 923**	**18 367 543**

SKULDER OCH EGET KAPITAL	NOT	2010-12-31	2009-12-31
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		5 226 128	4 324 438
Årets resultat		-42 414	901 690
Summa fritt eget kapital		5 183 714	5 226 128
Summa eget kapital		**6 444 379**	**6 486 793**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 963 630	9 120 340
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	491 348	525 620
Leverantörsskulder		1 003 907	988 462
Övriga skulder		18 148	19 696
Skatteskulder		76 691	
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		1 089 820	1 226 632
Summa kortfristiga skulder		2 679 914	2 760 410
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**16 087 923**	**18 367 543**

STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	13 689 300	16 053 000

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. Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Ersättning har dock utgått till styrelsen och internrevisorer med 217 210 kr.

Not 1. Föreningens intäkter	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Avgifter bostadsrättslägenheter	10 577 447	10 896 444
Avgifter affärsrätter	709 941	729 580
Hyror lokaler	1 454 401	1 357 695
Hyror garage	256 008	256 008
Övriga intäkter	190 757	127 714
	13 188 554	13 367 441

Not 2 Reparationer och underhåll	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Underhåll TV-nät	-88 916	-19 562
Teknisk förvaltning	-74 429	-30 938
Underhåll hyreslokal	-57 285	-83 695
Takarbeten	0	-164 120
Renovering Garage	-259 000	0
Målning Cykelrum	-120 749	-30 638
Fönstermålning	-41 800	-575 000
OVK	-53 438	-112 500
	-695 617	-1 016 383

Not 3 Driftskostnader	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Fjärrvärme	-3 921 534	-3 410 147
Vattenavgifter	-426 432	-408 482
Elavgifter	-337 751	-223 147
Sophämtning	-266 320	-297 626
Trappstädning	-211 000	-209 659
Fastighets- och parkskötsel	-1 070 570	-995 181
Självrisker vattenskador badrum	-79 024	0
Försäkringspremier	-118 490	-118 549
Kabel & TV-avgifter	-314 746	-200 926
	-6 745 867	-5 863 717

Not 4 Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	**2010-12-31**	**2009-12-31**
Tomträttsavgäld	-1 119 420	-999 537
Kommunal fastighetsavg + lokaler	-678 190	-587 990
	-1 797 610	-1 587 527

Not 5 Administrations-, förvaltnings- och externa kostnader	2010-12-31	2009-12-31
Arvoden	-217 210	-215 988
Arbetsgivaravgifter	-67 991	-67 824
Kanslist	-498 629	-442 308
Revisionsarvoden	-42 000	-49 625
Advokatkostnader	-131 799	0
Porto/mottagaravgifter från pg	-23 959	-22 694
Telefon, bredband	-560 546	-549 512
Föreningsavgifter & support	-25 454	-29 879
Kontorsmaterial	-25 799	-20 631
Radonavgifter	-2 025	-7 266
Övrigt	-158 592	-137 213
	-1 754 003	-1 542 940

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2010-12-31	2009-12-31
Inventarier	-210 954	-181 296
Byggnader	-48 000	-48 000
Investeringar i fastigheterna	-1 836 071	-2 029 761
	-2 095 025	-2 259 057

Not 7 Inventarier	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800 153	2 804 482
Årets inköp	170 709	0
Utrangerade inventarier (gamla trasiga)	-138 749	-4 329
Utgående ack. anskaffningsvärde	2 832 113	2 800 153
Ingående avskrivningar	-1 588 121	-1 411 154
Årets avskrivningar	-210 954	-181 296
Utrangerade inventarier	138 749	4 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 660 326	-1 588 121
Planenligt restvärde	1 171 787	1 212 032

Bokförda planenliga restvärden		
Inventarier tvättstugor	350 858	406 904
Inventarier kontor	17 099	19 549
Övriga inventarier	803 830	785 579
Planenligt restvärde	1 171 787	1 212 032

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

Not 8 Byggnader	2010-12-31	2009-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	5 385 600	5 385 600
Ingående avskrivningar	-3 993 600	-3 945 600
Årets avskrivningar	-48 000	-48 000
Utgående planenligt avskrivning	-4 041 600	-3 993 600
Utgående planenligt restvärde	1 344 000	1 392 000
TAXERINGSVÄRDE:		
Byggnader	138 712 000	91 153 000
Mark	97 156 000	60 709 000
	235 868 000	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	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 564 394	39 305 636
Årets inköp	262 500	258 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	39 826 894	39 564 394
Ingående avskrivningar	-27 114 051	-25 084 290
Årets avskrivningar	-1 836 071	-2 029 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 950 122	-27 114 051
Planenligt restvärde	10 876 772	12 450 343
Bokförda planenliga restvärden		
Stambyte	4 293 350	4 601 726
Dränering	633 692	693 662
Fasadrenovering	3 322 100	4 165 609
Tvättstuga hus 01	237 639	276 399
Tvättstuga hus 13	83 111	158 181
Lokal 2207	537 710	699 570
Garage	1 769 170	1 855 197
Totalt planenligt restvärde	10 876 772	12 450 343

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 Inteckningslån

Låneinstitut	Belopp	Räntesats
SEB Bolån, 3mån ränta	2 571 000	1,89%
	2 571 000	1,89%
Stadshypotek, 3mån ränta	751 506	2,39%
	1 561 472	2,39%
	7 454 978	
*Därav kortfristig del till kreditinstitut	-491 348	
	6 963 630	

*(Den kortfristiga delen utgör den beräknade amorteringen under 2011)

Hägersten 2011-03-08

Björn Reinius

Johanna Roos

Andreas Lindström

Robert Lindroos

Jonas Levin

Vår revisionsberättelse har angivits 2011-03-11

Thomas Gustavsson

Öjvind Diderichsen

Leonel Piedra

Auktoriserad revisor

Föreningens revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS
Org.nr 702002-3219

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 mars 2011

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor
Osborne Revision AB

Øjvind Diederichsen Leonel Piedra
Föreningens revisorer