KALLELSE
till ordinarie föreningsstämma med
Bostadsrättsföreningen TELLUSBORGSHUS
Onsdagen den 25 april 2012 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. 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
20110101 - 20111231

Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus består av 349 bostadsrätter och 15 affärsrätter. Styrelsen lämnar härmed sin redovisning över förvaltningen av föreningen under det 72:a verksamhetsåret.

STYRELSE OCH SUPPLEANTER

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

REVISORER OCH SUPPLEANTER

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

I. FÖRENINGENS EKONOMI

Resultat
Resultatet för år 2011 visar på ett underskott på 1 518 699 kr.

Intäkter
Avgiften var oförändrad.

Driftskostnader
Driftskostnaderna har uppgått till 6 502 968 kr.

Reparation och underhåll
Föreningens reparationskostnader uppgick under året till 2 134 897 kr.

Investeringar i fastigheten
Årets investering i fastigheterna uppgår till 1 811 595 kr och avser aktiverade kostnader för målning av trapphus, fönstermålning och arbete med 2st slitsar. Normalt aktiveras renoveringskostnaden som en investering i fastigheterna med avskrivning under ett antal år.

Tomträtter
Kostnaden för tomträttsavgäld under 2011 uppgick till 1 230 021 kr.

Räntekostnader
Räntekostnaden för 2011 var 221 227 kr (fg. år 152 176 kr).

Flerårsjämförelse (TKR)	2011	2010	2009	2008
Föreningens intäkter	12 966	13 188	13 367	13 202
Resultat efter finansiella poster	-1 519	-42	901	415
Räntekostnad	-221	-152	-209	-611
Soliditet (%)	34%	40%	35%	28%

Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att årets underskott på 1 518 699 kr förs mot balanserat resultat.

II. RENOVERINGAR

Trapphusrenoveringar
Under 2011 fortsatte renovering av föreningens trapphus.
NP måleri som tidigare renoverat våra fönster fick förtroendet att utföra arbetet.

Fönstermålning
Under 2011 fortsatte underhållsmålningen av 3st fastigheter. Detta arbete sker kontinuerligt.

Vattenskador
Under 2011 drabbades föreningen av omfattande vattenskador i vårt fastighetsbestånd. Skadorna var hastigt uppkomna och inte på något vis möjliga att förutse. Förutom stora olägenheter för de boende har skadorna inneburit mycket stora kostnader för föreningen att reparera vilket ligger bakom en stor del av årets underskott.

III. PROJEKT

Tak
Föreningen har under 2011 gjort en grundlig besiktning av alla tak och därefter åtgärdat de brister som påvisats. Föreningen har även renoverat vissa tak i ett försök att minimera riskerna för ytterligare skador under nästa vinter. Taköversynen kommer att fortsätta under 2012.

IV. ADMINISTRATION

Expedition och administration
Föreningsexpeditionen har under 2011 varit bemannad av Linda A. Orbe från Ekonomitanten för att ha hand om kansliet. Hon har styrelsens fulla förtroende att driva kansliet vidare under de kommande årets utmaningar.

Information till medlemmarna
Under 2011 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 anslagstavlorna i trapphusen. Information utgår även från föreningens hemsida www.tellusborgshus.se

Överlåtelse av bostadsrätter
Under året har 59st bostadsrätter sålts. Överlåtelserna fördelar sig enligt följande:

3:a stor	3:a mindre	2 rok	1 rok	1 rokv
3 st	0 st	25 st	29 st	0 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. Det finns en lokal som är outhyrd.

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 ett av mandaten till årsstämmans förfogande. Dessutom ställs två suppleantplatser till förfogande, eftersom dessa väljs på ett år. I tur att avgå är styrelseledamot Andreas Lindström, Robert Lindroos samt styrelsesuppleanterna Tobbe Eek och Carolina Johansson.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Föreningens intäkter	1	12 966 085	13 188 554
Rörelsens kostnader			
DRIFTSKOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-2 134 897	-695 617
Driftskostnader	3	-6 502 968	-6 745 867
Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	4	-1 917 561	-1 797 610
Administrations, förvaltnings- och externa kostnader	5	-1 820 912	-1 754 003
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	6	-1 906 574	-2 095 025
RÖRELSERESULTAT		**-1 316 827**	**100 432**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 355	9 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 227	-152 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 518 699	-42 713
Årets skattekostnad		0	299
ÅRETS RESULTAT		**-1 518 699**	**-42 414**

BALANSRÄKNING	NOT	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	1 084 974	1 171 787
Byggnader	8	1 296 000	1 344 000
Investeringar i fastigheterna	9	11 086 464	10 876 772
Summa materiella anläggningstillgångar		13 467 438	13 392 559
Summa anläggningstillgångar		**13 467 438**	**13 392 559**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		30 903	38 737
Skattefordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		624 649	621 664
Summa kortfristiga fordringar		655 552	660 401
Kassa och bank		476 375	2 034 963
Summa omsättningstillgångar		1 131 927	2 695 364
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 599 365**	**16 087 923**

SKULDER OCH EGET KAPITAL	NOT	2011-12-31	2010-12-31
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		5 183 714	5 226 128
Årets resultat		-1 518 699	-42 414
Summa fritt eget kapital		3 665 015	5 183 714
Summa eget kapital		**4 925 680**	**6 444 379**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 535 000	6 963 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	460 000	491 348
Leverantörsskulder		1 489 689	1 003 907
Övriga skulder		13 893	18 148
Skatteskulder		132 931	76 691
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader		1 042 172	1 089 820
Summa kortfristiga skulder		3 138 685	2 679 914
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**14 599 365**	**16 087 923**

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 217.210 kr.

Intäktsredovisning

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet – Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (26,3%) i förhållande till balansomslutningen.

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

Not 1. Föreningens intäkter	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Avgifter bostadsrättslägenheter	10 567 320	10 577 447
Avgifter affärsrätter	659 371	709 941
Hyror lokaler	1 395 320	1 454 401
Hyror garage	256 008	256 008
Övriga intäkter	88 066	190 757
	12 966 085	13 188 554

Not 2 Reparationer och underhåll	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Underhåll TV-nät	-6 702	-88 916
Teknisk förvaltning	-97 665	-74 429
Underhåll hyreslokal	-855	-57 285
Takarbeten	-103 288	0
Renovering Garage	0	-259 000
Målning Cykelrum	0	-120 749
Fönstermålning	0	-575 000
OVK	0	-53 438
Reparation värmekulvert	-254 073	0
Vattenskador	-1 672 314	0
	-2 134 897	-695 617

Not 3 Driftskostnader	2011-12-31	2010-12-31
Fjärrvärme	-3 524 989	-3 921 534
Vattenavgifter	-413 963	-426 432
Elavgifter	-348 746	-337 751
Sophämtning	-303 327	-266 320
Trappstädning	-215 113	-211 000
Fastighets- och parkskötsel	-1 078 693	-1 070 570
Självrisker vattenskador badrum	-115 825	-79 024
Försäkringspremier	-121 617	-118 490
Kabel & TV-avgifter	-380 695	-314 746
	-6 502 968	-6 745 867

Not 4 Tomträttsavgäld och fastighetsskatt	2011-12-31	2010-12-31
Tomträttsavgäld	-1 230 021	-1 119 420
Kommunal fastighetsavg + lokaler	-687 540	-678 190
	-1 917 561	-1 797 610

Not 5 Administrations-, förvaltnings- och externa kostnader	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden	-217 210	-217 210
Arbetsgivaravgifter	-67 844	-67 991
Kanslist	-555 533	-498 629
Revisionsarvoden	-45 500	-42 000
Advokatkostnader	-183 674	-131 799
Porto/mottagaravgifter från pg	-15 385	-23 959
Telefon, bredband	-551 641	-560 546
Föreningsavgifter & support	-23 057	-25 454
Kontorsmaterial	-22 673	-25 799
Radonavgifter	0	-2 025
Övrigt	-138 395	-158 592
	-1 820 912	-1 754 003

Not 6 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Inventarier	-256 671	-210 954
Byggnader	-48 000	-48 000
Investeringar i fastigheterna	-1 601 903	-1 836 071
	-1 906 574	-2 095 025

Not 7 Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 832 113	2 800 153
Årets inköp	169 858	170 709
Utrangerade inventarier (gamla trasiga)	-639 400	-138 749
Utgående ack. anskaffningsvärde	2 362 571	2 832 113
Ingående avskrivningar	-1 660 326	-1 588 121
Årets avskrivningar	-256 671	-210 954
Utrangerade inventarier	639 400	138 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 277 597	-1 660 326
Planenligt restvärde	1 084 974	1 171 787
Bokförda planenliga restvärden		
Inventarier tvättstugor	383 732	350 858
Inventarier kontor	14 649	17 099
Övriga inventarier	686 593	803 830
Planenligt restvärde	1 084 974	1 171 787

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

Not 8 Byggnader	2011-12-31	2010-12-31
Ingående/utgående anskaffningsvärde	5 385 600	5 385 600
Ingående avskrivningar	-4 041 600	-3 993 600
Årets avskrivningar	-48 000	-48 000
Utgående planenligt avskrivning	-4 089 600	-4 041 600
Utgående planenligt restvärde	1 296 000	1 344 000
TAXERINGSVÄRDE:		
Byggnader	138 712 000	138 712 000
Mark	97 156 000	97 156 000
	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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 336 312	39 073 812
Årets inköp	1 811 595	262 500
Årets utrangeringar	-4 311 225	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	36 836 682	39 336 312
Ingående avskrivningar	-28 459 540	-26 623 469
Årets utrangeringar	4 311 225	0
Årets avskrivningar	-1 601 903	-1 836 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 750 218	-28 459 540
Planenligt restvärde	11 086 464	10 876 772

Bokförda planenliga restvärden		
Stambyte	4 007 989	4 293 350
Dränering	573 722	633 692
Fasadrenovering	4 180 391	3 322 100
Tvättstuga hus 01	198 880	237 639
Tvättstuga hus 13	66 489	83 111
Lokal 2207	375 850	537 710
Garage	1 683 143	1 769 170
Totalt planenligt restvärde	11 086 464	10 876 772

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

Låneinstitut	Belopp	Räntesats
SEB Bolån, 3mån ränta	2 341 000	2,92%
	2 341 000	2,91%
	2 313 000	2,95%
	6 995 000	
*Därav kortfristig del till kreditinstitut	-460 000	
	6 535 000	

*(Den kortfristiga delen utgör den beräknade amorteringen under 2012)

Hägersten 2012-03-09

Björn Reinius

Johanna Roos

Andreas Lindström

Robert Lindroos

Jonas Levin

Vår revisionsberättelse har avgivits
2012-03-15

Thomas Gustavsson

Auktoriserad revisor

Öjvind Diderichsen

Leonel Piedra

Föreningens revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TELLUSBORGSHUS
org.nr 702002-3219

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2011.

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.

Revisorernas 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 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 omständligheterna, 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 2011 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 har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tellusborgshus för år 2011.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalande

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

Stockholm den 15 mars 2012

Thomas Gustavsson
Auktoriserad revisor
Osborne Revision AB

Öjvind Diderichsen Leonel Piedra
Föreningens revisorer