

# Årsredovisning 2023

Brf Tellus

745000-1404



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tellus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lejonet 1	1951	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 467 kvm. Byggnadernas totalyta är 1467 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kerstin Paulsson	Ordförande
Gunilla Jendbro	Styrelseledamot, kassör
Inger Marie L Ljungbro Bengtsson	Styrelseledamot, sekreterare
Ellen Bergman	Styrelseledamot
Ingrid Wedberg	Styrelseledamot
Mathias Grubelic	Styrelseledamot
Madeleine Emmerfors	Suppleant

### Valberedning

Madeleine Emmerfors

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av styrelseledamöterna två i förening

### Revisorer

David Frank Waisman	Revisor
Eric David Johannes Roberts	Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Installation fjärrvärme
- 2021** ● Renovering gavelfönster
- 2020** ● Byte av glasrutor utåt Tellusgatan
- 2019** ● OVK  
Spaltventiler i rum in mot trädgården  
Energideklaration  
Byte av stamventiler till radiatorer (inkl asbestsanering)
- 2018** ● Radonmätning
- 2017** ● Byte balkongplåt och målning av räcke  
Målning av fönster utvändigt
- 2016** ● Byte av elcentraler och stigare  
Renovering skorstenar och fasad
- 2014** ● Byte av gaspanna  
Relining av avloppsrör
- 2012** ● Nya gummilister fönster och balkongdörrar  
Sotning och brandskyddskontroll alla lägenheter
- 2011** ● Källarfönster framsida och gavel
- 2010** ● Byte lägenhetsdörrar  
Nya ytterdörrar med portkod  
Nya postboxar
- 2004** ● Byte av tak

## Planerade underhåll

- 2026-2030** ● Renovering fasad och byte av balkongplattor  
Relining bottenplatta

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Bredband	Telenor
E.on	El
Krafttringen	Fjärrvärme

Fastighetsskötsel	Climat80
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Banklån	SEB
Försäkringar	Länsförsäkringar Skåne
Vatten och avlopp	VA Syd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Pga främst ökade räntekostnader, som slog igenom med kraft under 2023 då flera av de tidigare bundna lånen lades om till rörlig ränta, fortsatte utgifterna att öka under 2023. För att kompensera för detta men även ta höjd för framtida renoveringsbehov, bestämdes att höja avgiften med 5% från januari 2024.

Under året har balkongernas status undersökts av fackmannamässig expert samt ett karbonatiseringprov har utförts för att undersöka balkongplattornas status och förväntade återstående livslängd. Styrelsen planerar för att ta fram en ekonomisk plan för ett eventuellt skifte av balkongplattorna längre fram.

En arborist tillkallades för att beskära den stora eken i trädgården vid parkeringen. När arbetet påbörjades fann man stora sprickor i trädet och hittade mögelangrepp som gjorde att stora grenar ramlade av vid lättaste beröring. Arboristen ansåg det nödvändigt att ta ned trädet i sin helhet så att inte en större gren skulle riskera att falla ner och skada person eller egendom. Trädet togs ned i sin helhet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 235 199	1 200 795	948 327
Resultat efter fin. poster	89 481	26 149	-208 457
Soliditet (%)	7	5	0
Yttre fond	64 500	64 500	64 500
Taxeringsvärde	30 600 000	30 600 000	21 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 403	3 416	3 079
Skuldsättning per kvm totalyta	3 403	3 416	3 079
Sparande per kvm totalyta	194	121	-142
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	74	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	277	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	40	-
Energikostnad per kvm totalyta	281	391	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	1,18	-
Räntekänslighet (%)	4,11	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 600	-	-	52 600
Fond, yttre underhåll	64 500	-	-	64 500
Reservfond	22 530	-	-	22 530
Egna bostadsrätter	284 541	-	-	284 541
Balanserat resultat	-153 557	26 149	-	-127 408
Årets resultat	26 149	-26 149	89 481	89 481
<b>Eget kapital</b>	<b>296 763</b>	<b>0</b>	<b>89 481</b>	<b>386 243</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-127 408
Årets resultat	89 481
<b>Totalt</b>	<b>-37 928</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-37 928
	<b>-37 928</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 235 199	1 200 795
Övriga rörelseintäkter	3	66 962	64 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 302 161</b>	<b>1 264 886</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-771 517	-928 291
Övriga externa kostnader	8	-66 145	-54 035
Personalkostnader	9	-37 063	-47 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 422	-151 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 070 147</b>	<b>-1 182 185</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>232 014</b>	<b>82 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 646	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-146 180	-56 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 534</b>	<b>-56 552</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>89 481</b>	<b>26 149</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>89 481</b>	<b>26 149</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	4 904 701	5 094 975
Maskiner och inventarier	12	25 737	30 885
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 930 438</b>	<b>5 125 860</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 930 438</b>	<b>5 125 860</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 961	0
Övriga fordringar	13	696	9 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 384	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 041</b>	<b>9 631</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		619 339	250 567
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>619 339</b>	<b>250 567</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>706 380</b>	<b>260 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 636 818</b>	<b>5 386 058</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		337 141	337 141
Uppskrivningsfond		22 530	22 530
Fond för yttre underhåll		64 500	64 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>424 171</b>	<b>424 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-127 408	-153 557
Årets resultat		89 481	26 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 928</b>	<b>-127 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>386 243</b>	<b>296 763</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 455 000	2 995 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 455 000</b>	<b>2 995 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 537 000	2 017 000
Leverantörsskulder		75 380	74 322
Skatteskulder		80	695
Övriga kortfristiga skulder		14 242	22 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	168 873	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 795 575</b>	<b>2 114 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 636 818</b>	<b>5 406 748</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>232 014</b>	<b>82 701</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	195 422	151 988
	<b>427 436</b>	<b>234 689</b>
Erhållen ränta	3 646	0
Erlagd ränta	-137 465	-56 552
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>293 618</b>	<b>178 137</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 720	-30 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 875	-52 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>388 772</b>	<b>94 820</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-537 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-537 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	601 577
Amortering av lån	-20 000	-106 577
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-20 000</b>	<b>495 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>368 772</b>	<b>52 320</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>250 567</b>	<b>198 247</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>619 339</b>	<b>250 567</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tellus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 215 624	1 180 848
Övriga årsavgifter	12 672	0
Övriga intäkter	6 903	19 947
<b>Summa</b>	<b>1 235 199</b>	<b>1 200 795</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	0
Elprisstöd	54 857	0
Övriga intäkter	0	64 091
Försäkringsersättning	4 342	0
Övriga rörelseintäkter	7 760	0
<b>Summa</b>	<b>66 962</b>	<b>64 091</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	110 301	113 392
Besiktning och service	24 783	1 380
Övrigt	0	16 473
Snöskottning	6 978	11 120
<b>Summa</b>	<b>142 062</b>	<b>142 365</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	842	54 536
Bostäder	12 543	0
Bostäder VVS	1 181	0
Tvättstuga	8 549	0
VA	5 786	0
El	8 744	0
Fönster	1 150	0
Gård/markytor	12 971	0
<b>Summa</b>	<b>51 766</b>	<b>54 536</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	36 622	108 910
Uppvärmning	318 489	406 607
Vatten	57 509	58 617
Sophämtning	42 254	30 656
<b>Summa</b>	<b>454 874</b>	<b>604 790</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	7 584	29 265
Självrisker	25 666	0
Bredband	41 895	51 765
Fastighetsskatt	47 670	45 570
<b>Summa</b>	<b>122 815</b>	<b>126 600</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	240	0
Övriga förvaltningskostnader	26 606	22 785
Revisionsarvoden	1 800	0
Ekonomisk förvaltning	37 500	31 250
<b>Summa</b>	<b>66 145</b>	<b>54 035</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28 000	36 410
Sociala avgifter	9 063	11 461
<b>Summa</b>	<b>37 063</b>	<b>47 871</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145 998	56 415
Övriga räntekostnader	182	137
<b>Summa</b>	<b>146 180</b>	<b>56 552</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 328 393	5 790 893
Årets inköp	0	537 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 328 393</b>	<b>6 328 393</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 233 418	-1 086 577
Årets avskrivning	-190 274	-146 841
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 423 692</b>	<b>-1 233 418</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 904 701</b>	<b>5 094 975</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
<b>Summa</b>	<b>30 600 000</b>	<b>30 600 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 628	202 628
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>202 628</b>	<b>202 628</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-171 743	-166 596
Avskrivningar	-5 148	-5 147
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-176 891</b>	<b>-171 743</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 737</b>	<b>30 885</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	646	30 321
Fordringar hos leverantör	50	0
Övriga fordringar	0	-20 690
<b>Summa</b>	<b>696</b>	<b>9 631</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	10 384	0
Försäkringspremier	22 749	0
Bredband	14 876	0
Förvaltning	9 375	0
<b>Summa</b>	<b>57 384</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-04-28	5,04 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-11-28	5,38 %	667 000	667 000
SEB	2026-06-28	5,61 %	400 000	400 000
SEB	2023-12-28	5,33 %	500 000	500 000
SEB	2024-10-28	5,45 %	350 000	350 000
SEB	2025-10-28	1,44 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-09-28	0,86 %	600 000	600 000
SEB	2027-10-28	4,93 %	475 000	495 000
<b>Summa</b>			<b>4 992 000</b>	<b>5 012 000</b>
Varav kortfristig del			1 537 000	2 017 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 892 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 347	0
El	2 888	0
Uppvärmning	41 206	0
Vatten	5 240	0
Utgiftsräntor	8 715	0
Förutbetalda avgifter/hyror	107 477	0
<b>Summa</b>	<b>168 873</b>	<b>0</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Kerstin Paulsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gunilla Jendbro  
Styrelseledamot, kassör

\_\_\_\_\_  
Inger Marie L Ljungbro Bengtsson  
Styrelseledamot, sekreterare

\_\_\_\_\_  
Ellen Bergman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ingrid Wedberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mathias Grubelic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
David Frank Waisman  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Eric David Johannes Roberts  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 11:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 03.04.2024 15:34

DOCUMENT ID:

HJXZoR5kR

ENVELOPE ID:

B1gz-o0qk0-HJXZoR5kR

DOCUMENT NAME:

Brf Tellus, 745000-1404 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA JENDBRO gunilla.jendbro@telia.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:39 03.04.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/12) IP: 92.34.200.49
2. Kerstin Paulsson kerstin_paulsson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:56 04.04.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/28) IP: 87.59.232.14
3. ELLEN BERGMAN bergman.ellen@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:49 04.04.2024 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/23) IP: 92.34.211.102
4. Inger Marie L Ljungbro Bengtsson Inger.ljungbro@burlov.se	Signed Authenticated	04.04.2024 17:23 04.04.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/31) IP: 78.72.40.68
5. INGRID WEDBERG ingrid.wedberg@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 06:59 05.04.2024 06:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/04/30) IP: 85.197.142.100
6. CARLO MATHIAS GRUBELIC mcgrubelic@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 11:50 08.04.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/14) IP: 92.34.207.209
7. Eric David Johannes Roberts ericroberts@europe.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:05 08.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/03/21) IP: 83.251.167.194
8. DAVID FRANK WAISMAN davidswf@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 11:55 10.04.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/25) IP: 92.34.215.218

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📄 Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund

Org.nr. 745000-1404

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Styrelsen har haft ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. 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. Således har vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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. Slutligen ingår att bedöma de betydande uppskattningar som styrelsen gjort när årsredovisningen upprättats samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som grund 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat samt ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar eventuell vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 23 / 4 2024

Namnteckning:

Namnteckning:

---

David Frank Waisman  
Revisor

---

Eric David Johannes Roberts  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 12:14

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 03.04.2024 15:34

DOCUMENT ID:

HyZmZsA9yR

ENVELOPE ID:


rJMWSAq1C-HyZmZsA9yR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse2023.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID FRANK WAISMAN davidsfw@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2024 12:14 12.04.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/25) IP: 92.34.215.218

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund

Org.nr. 745000-1404

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Styrelsen har haft ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. 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. Således har vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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. Slutligen ingår att bedöma de betydande uppskattningar som styrelsen gjort när årsredovisningen upprättats samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som grund 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. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat samt ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar eventuell vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 23 / 4 2024

Namnteckning:

Namnteckning:

---

David Frank Waisman  
Revisor

---

Eric David Johannes Roberts  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 12:06

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius - 03.04.2024 15:34

DOCUMENT ID:

S1NZoCckC

ENVELOPE ID:


S1ZMbjAqJA-S1NZoCckC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse2023.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eric David Johannes Roberts ericroberts@europe.com	 Signed Authenticated	08.04.2024 12:06 08.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/03/21) IP: 83.251.167.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed