

# Årsredovisning 2025

Brf Tellus

745000-1404



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tellus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 17</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 kommit 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lejonet 1	1951	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 487 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gunilla Jendbro	Ordförande
Albert Ulvenlund	Styrelseledamot
David Frank Waisman	Styrelseledamot
Saga Sigrid Friberg	Styrelseledamot
Tanja Vera Josefine von Dahlern	Styrelseledamot
Axel Elmberg	Suppleant
Madeleine Emmerfors	Suppleant

### Valberedning

Madeleine Emmerfors

Magnus Jendbro

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening

## Revisorer

Eric Roberts      Revisor  
Kristina Komericki   Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

**2026-2027** ● Renovering fasad och balkongplattor

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Banklån	SEB
Bredband	Telenor
E.on	EI
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	Climat80
Försäkringar	Länsförsäkringar Skåne
Kraftringen	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	VA Syd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har fortsatt en stark ekonomi och ett plusresultat.

Driftskostnaderna har ökat men samtidigt har räntekostnaderna sjunkit i jämförelse med föregående år.

Under 2026 förfaller två lån som varit bundna till höga räntesatser och styrelsen ser då en möjlighet att samla alla lån och få förmånligare räntevillkor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Avtalet med Climat80 är uppsagt till årsskiftet 2026/2027 och arbetet med att upphandla ny uppdragstagare för fastighets- samt trädgårdsskötsel pågår.

### Övriga uppgifter

Renoveringen av balkongerna har inletts med att den balkong som varit i sämst skick bytts ut under hösten 2025. Entreprenören har lämnat rapport samt en offert på arbetet med resterande balkonger. Projektet fortsätter under 2026 och alla medlemmar kommer att ges information och möjlighet att påverka.

Styrelsen har under året haft ett antal arbetsgrupper som arbetat med olika fokusområden (Fastighet/Trädgård/Brandskydd/Skyddsrum).

En uppdaterad underhållsplan har arbetats fram och beslutats.

Föreningens brandskyddspolicy har uppdaterats.

MSB har under 2025 utfört tillsyn av föreningens skyddsrum. En fördjupad skyddsrumsbesiktning kommer att behöva göras för att få mer exakt kunskap om vilka reparationer som behövs. Styrelsen arbetar också med att säkerställa att rutinerna kring skyddsrummet fungerar.

I början av 2025 genomfördes en avloppsspölning av hela fastigheten utan anmärkning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 361 863	1 293 841	1 235 199	1 200 795
Resultat efter fin. poster	96 478	43 049	89 481	26 149
Soliditet (%)	10	8	7	5
Yttre fond	164 500	64 500	64 500	64 500
Taxeringsvärde	33 482 000	30 600 000	30 600 000	30 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	870	829	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	97,6	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 086	3 140	3 403	3 416
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 044	3 140	3 403	3 416
Sparande / kvm totalyta, kr	169	134	194	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	29	25	74
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	201	217	277
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	46	39	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	308	277	281	391
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,82	2,92	1,18
Räntekänslighet (%)	3,38	3,61	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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 600	-	-	52 600
Fond, yttre underhåll	64 500	-	100 000	164 500
Reservfond	22 530	-	-	22 530
Egna bostadsrätter	284 541	-	-	284 541
Balanserat resultat	-37 928	43 049	-100 000	-94 879
Årets resultat	43 049	-43 049	96 478	96 478
<b>Eget kapital</b>	<b>429 292</b>	<b>0</b>	<b>96 478</b>	<b>525 770</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-94 879
Årets resultat	96 478
<b>Totalt</b>	<b>1 599</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-98 401
	<b>1 599</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 361 863	1 293 841
Övriga rörelseintäkter	3	9 093	13 636
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 370 956</b>	<b>1 307 477</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-806 816	-867 981
Övriga externa kostnader	8	-51 115	-57 951
Personalkostnader	9	-101 159	-7 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 200	-154 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 113 290</b>	<b>-1 087 924</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>257 666</b>	<b>219 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 576	6 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-162 764	-183 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 188</b>	<b>-176 504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>96 478</b>	<b>43 049</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>96 478</b>	<b>43 049</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	4 606 597	4 755 649
Maskiner och inventarier	12	15 441	20 589
Pågående projekt	13	111 792	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 733 830</b>	<b>4 776 238</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 733 830</b>	<b>4 776 238</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 086	3 686
Övriga fordringar	14	1 002	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 456	58 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 544</b>	<b>62 225</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		520 563	443 639
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>520 563</b>	<b>443 639</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>588 107</b>	<b>505 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 321 936</b>	<b>5 282 102</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		337 141	337 141
Uppskrivningsfond		22 530	22 530
Fond för yttre underhåll		164 500	64 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>524 171</b>	<b>424 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-94 879	-37 928
Årets resultat		96 478	43 049
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 599</b>	<b>5 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>525 770</b>	<b>429 292</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	415 000	835 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>415 000</b>	<b>835 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 112 000	3 772 000
Leverantörsskulder		68 330	76 097
Skatteskulder		6 593	2 953
Övriga kortfristiga skulder		23 069	-108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	171 174	166 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 381 166</b>	<b>4 017 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 321 936</b>	<b>5 282 102</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>257 666</b>	<b>219 553</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	154 200	154 200
	<b>411 866</b>	<b>373 753</b>
Erhållen ränta	1 576	6 713
Erlagd ränta	-162 274	-191 102
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>251 168</b>	<b>189 364</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 319	24 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 866	-4 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>268 715</b>	<b>209 300</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111 792	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-111 792</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	670
Amortering av lån	-80 000	-385 670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-80 000</b>	<b>-385 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>76 923</b>	<b>-175 700</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>443 639</b>	<b>619 339</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>520 563</b>	<b>443 639</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tellus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 340 280	1 276 416
Övriga årsavgifter	18 900	15 654
Övriga intäkter	2 683	1 771
<b>Summa</b>	<b>1 361 863</b>	<b>1 293 841</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
Försäkringsersättning	3 268	0
Övriga rörelseintäkter	5 826	13 638
<b>Summa</b>	<b>9 093</b>	<b>13 636</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 379	89 353
Städning	31 880	38 256
Besiktning och service	0	5 463
Trädgårdsarbete	10 240	10 065
Övrigt	0	33 157
Snöskottning	23 909	10 900
<b>Summa</b>	<b>125 408</b>	<b>187 194</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	615	17 031
Bostäder	0	2 753
Dörrar och lås/porttele	1 839	8 601
VA	22 500	0
Ventilation	8 281	0
El	11 644	0
Fasader	0	10 000
Gård/markytor	0	57 380
<b>Summa</b>	<b>44 879</b>	<b>95 765</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 146	43 034
Uppvärmning	316 987	294 950
Vatten	95 308	67 723
Sophämtning	33 024	36 076
<b>Summa</b>	<b>490 465</b>	<b>441 783</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	33 088	30 819
Bredband	60 436	59 504
Fastighetsskatt	52 540	52 916
<b>Summa</b>	<b>146 064</b>	<b>143 239</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	99	495
Övriga förvaltningskostnader	9 640	18 156
Revisionsarvoden	0	1 800
Ekonomisk förvaltning	41 376	37 500
<b>Summa</b>	<b>51 115</b>	<b>57 951</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	76 600	5 500
Sociala avgifter	24 559	2 292
<b>Summa</b>	<b>101 159</b>	<b>7 792</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162 658	183 217
Övriga räntekostnader	106	0
<b>Summa</b>	<b>162 764</b>	<b>183 217</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 328 393	6 328 393
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 328 393</b>	<b>6 328 393</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 572 744	-1 423 692
Årets avskrivning	-149 052	-149 052
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 721 796</b>	<b>-1 572 744</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>4 606 597</b>	<b>4 755 649</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 082 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	15 200 000
<b>Summa</b>	<b>33 482 000</b>	<b>30 600 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 628	202 628
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 628</b>	<b>202 628</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-182 039	-176 891
Årets avskrivning	-5 148	-5 148
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-187 187</b>	<b>-182 039</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 441</b>	<b>20 589</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	111 792	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>111 792</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 002	90
<b>Summa</b>	<b>1 002</b>	<b>90</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 738	8 788
Försäkringspremier	26 643	24 208
Bredband	12 734	15 109
Förvaltning	12 341	10 344
<b>Summa</b>	<b>60 456</b>	<b>58 449</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-04-28	5,04 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-11-28	3,16 %	592 000	652 000
SEB	2026-06-28	5,61 %	400 000	400 000
SEB	2026-07-28	3,17 %	500 000	500 000
SEB	2026-10-28	3,14 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-09-28	3,17 %	600 000	600 000
SEB	2027-10-28	4,93 %	435 000	455 000
<b>Summa</b>			<b>4 527 000</b>	<b>4 607 000</b>
Varav kortfristig del			4 112 000	3 772 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 427 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 784	3 161
El	4 452	4 418
Uppvärmning	41 486	39 826
Vatten	7 867	5 368
Utgiftsräntor	1 320	830
Förutbetalda avgifter/hyror	113 265	113 265
<b>Summa</b>	<b>171 174</b>	<b>166 868</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 017 000	5 017 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

En ventilationsbesiktning (OVK) är beställd för genomförande under våren 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Albert Ulvenlund  
Styrelseledamot

---

David Frank Waisman  
Styrelseledamot

---

Gunilla Jendbro  
Ordförande

---

Saga Sigrid Friberg  
Styrelseledamot

---

Tanja Vera Josefine von Dahlen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Eric Roberts  
Revisor

---

Kristina Komericki  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 14:04

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:04

**DOCUMENT ID:**

r1qiuvfjWI

**ENVELOPE ID:**

HkYjuPfobg-r1qiuvfjWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tellus, 745000-1404 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

5f1ed4e788b3a7df40e3109a0eb850aa421d3bfa5b77fa6  
e6abfb0027bc2d236a57e3b67f98d2e87b22488fea0e3f1  
2071c9d738ab40d47792360dbc120afc49

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA JENDBRO gunilla.jendbro@telia.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:07 26.03.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.200.113
2. ALBERT ULVENLUND albert.ulvenlund@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:40 26.03.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 149.167.185.232
3. SIGRID FRIBERG sigrid_sigge@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:58 26.03.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.175
4. DAVID FRANK WAISMAN davidsfw@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:29 26.03.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.200.163
5. TANJA VON DAHLERN tanja.vondahlern@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:01 27.03.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.202.81
6. KRISTINA KOMERICKI komericki.kristina@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:21 27.03.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.138.194
7. Eric David Johannes Roberts ericroberts@europe.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:04 27.03.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.82.47

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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 2025-01-01 – 2025-12-31. 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.

**För datum och för signatur hänvisas läsaren till digital signatur på Nabo.**

Namnsteckning:

Namnsteckning:

.....

.....

Kristina Komericki  
Revisor

Eric Roberts  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 09:24

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:04

**DOCUMENT ID:**

B19jODfjWe

**ENVELOPE ID:**

BJFiOvGsZx-B19jODfjWe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2026 - BRF Tellus.pdf

1 page

**SHA-512:**

7af866f4b50e2fb896ad6680c49f8992e4380eb2b27f535  
89b16a0b2e1996d379fc28a3eb171b58d3d922b0d2d30  
a919706e7bb9551c65f3cd88a33be68d2795

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA KOMERICKI	Signed	27.03.2026 09:24	eID	Swedish BankID
komericki.kristina@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 09:23	Low	IP: 83.251.138.194

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

## Attachments

No attachments 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

## 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 2025-01-01 – 2025-12-31. 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.

**För datum och för signatur hänvisas läsaren till digital signatur på Nabo.**

Namnsteckning:

.....

Kristina Komericki  
Revisor

Namnsteckning:

.....

Eric Roberts  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 09:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:04

**DOCUMENT ID:**

ryKouvfjZe

**ENVELOPE ID:**

ByltiuvMjWl-ryKouvfjZe

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2026 - BRF Tellus.pdf

1 page

**SHA-512:**

39c65d8c50184491fde33e3efbe1bb7854d8738eda2fe4  
46699e6208d9650c35e4d1a52ef09ee83c1bc4794c6dea  
e207f4fdef333880bd28984de2a5f401d4bb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eric David Johannes Robe rts	Signed	27.03.2026 09:06	eID	Swedish BankID
ericroberts@euope.com	Authenticated	27.03.2026 09:06	Low	IP: 104.28.82.47

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

## Attachments

No attachments 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

## 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