

# Årsredovisning

---

## *Brf Tellus 6*

769618-9310

Styrelsen för Brf Tellus 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellus 6 i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025, som var föreningens sextonde verksamhetsår och det tolfte verksamhetsåret som sammanfaller med kalenderåret.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning samt hyresrätter.

Bostadsrättsföreningen Tellus 4 registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 2008 och verksamheten startade den 15 december 2009. Föreningen ändrade namn till Bostadsrättsföreningen Tellus 6 den 23 november 2011.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskatteagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Återblick

Kvarteret Tellus byggdes i mitten på 1960-talet vid den stora citysaneringen. Huset ritades av Fritz Voigt och byggdes av Baltzar Lundström AB. De första hyresgästerna flyttade in i februari 1968.

## Fastighet

Föreningen äger sedan 2009 fastigheten Tellus 6 (våning 4 – 10), Köpmangatan 5–7 i Södertälje som avstyckats från stamfastigheten Tellus 4 (källare samt våning 1 – 3) genom en så kallad tredimensionell fastighetsdelning. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten Tellus 4, som enbart består av kommersiella lokaler ägs sedan årsskiftet 2025/26 av Storsala Tellus AB. Samverkan sker genom i servitut avtalade regler.

Vid förvärvet 2009 var fastighetens underhåll kraftigt nedsatt och behovet av renoveringsåtgärder stort. Styrelsen har genom åren:

	<u>Kostnad Mkr</u>
1. Under 2010/2011 renoverat hissarna till modern standard	1,8
2. Under 2010/2011 bytt samtliga lägenhetsdörrar till moderna säkerhetsdörrar	1
3. Under 2011/2012 bytt portkods-system i entréerna	0,2
4. Under 2013 renoverat samtliga balkonger	5,5
5. Under 2014 renoverat cykel- och källsorteringsutrymmen	0,1
6. Under 2016 bytt ventilationssystem	0,7
7. Under 2016 bytt belysningen på våningsplanen till LED-lampor	0,1
8. Under 2017 Tellus 4, (ägare till nedre delen av fastigheten), genomfört brandskyddsåtgärder och bytt entréerna	0
9. Under 2018 byggt om lokalen på plan 10 (Köpmangatan 5 och 7) till 4 lägenheter	6,5
10. Under 2019/2020 byggt om lokalen på plan 9, (Köpmangatan 5) till två lägenheter	1,7
11. Under 2019/2020 genomfört stambyte och badrumsrenovering	21
12. Under 2023/2024 genomfört separation av värme, varmvatten och el från Södertälje Tellus 4 AB	7,7
13. Under 2024/2025 genomfört byte av fönster och balkongdörrar på plan 4 – 10 (Köpmangatan 5 och 7).	8,7
Summa 2010–2025	55

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2050.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringsgivare är Folksam ömsesidig sakförsäkring.

## Lägenheter

Byggnaden innehåller 70 bostadsrättslägenheter med en total yta på 5260m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter utom en är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
1	12	420
2	31	1708
3	3	275
4	12	1435
5	12	1422
Summa	70	5260

## Föreningsfrågor

Föreningen hade 95 medlemmar per 2025-12-31 varav 68 var röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 28 april 2025 där 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Under året har 2 överlåtelser skett. Prisutvecklingen framgår av nedanstående tabell. Priset avser medelpriset per m<sup>2</sup> utan hänsyn till standardskillnad mellan lägenheterna och lägenheternas storlek.

## Medelpriser vid försäljning

<b>År</b>	<b>Pris per m<sup>2</sup></b>
2014	20 000
2015	32 000
2016	33 000
2017	35 000
2018	32 000
2019	30 000
2020	30 000
2021	30 200
2022	37 400
2023	27 994
2024	26 189
2025	32 708

Under året har 5 andrahandsupplåtelser beviljats.

## Styrelse

Föreningen har under 2025 haft nedanstående styrelse:

		<u>Vald t.o.m.</u>
Birgitta Kiviniemi Wallersten	Ordförande	2027
Anna-Greta Palm	Ledamot	2027
Göran Ödebrink	Ledamot	2027
Ulrika Nilsson	Ledamot	2026
Aleksandar Mrdjen	Ledamot	2026
Ronny Tejdning	Ledamot	2026

Styrelsen har konstituerat sig själv.

Styrelsen har under det gångna året haft 12 protokollförda sammanträden och därutöver kontinuerliga kontakter i löpande ärenden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen enligt nedan:

För utbetalningar upp till 6 000 kr av Anna-Greta Palm.

För utbetalningar upp till 100 000 kr av två styrelseledamöter i förening.

För utbetalningar över 100 000 kr skall styrelsen vid protokollfört möte godkänna kostnaden och delegera attesträkten till två ledamöter.

Styrelsearvode har för räkenskapsåret utgått med 117 600 kr + sociala avgifter fördelat på arbetsinsats.

För styrelsens arbete ingår ansvarsförsäkring via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Styrelsens målsättning är att uthålligt över tiden arbeta för ett kvalitativt och tryggt boende till lägsta kostnad för föreningens medlemmar.

Medlemmarna har i månatliga cirkulärbrev informerats om hur verksamheten fortlöper.

## Revisor

Föreningen har under 2025 haft nedanstående revisorer:

		<u>Vald t.o.m.</u>
Per Larsson	Ordinarie revisor	2026
Lennart Sjöström	Revisorssuppleant	2026

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Grundel och Ann-Marie Heiken där Lars Grundel var ordförande.

## Entreprenörer

Styrelsen har under året haft avtal med nedanstående entreprenörer:

### Entreprenör

Amsler Hiss AB  
Bostadsförvaltning Sverige AB  
Bostadsförvaltning Sverige AB  
(fr.o.m. 2025-12-01)  
Effektiv fastighetsteknik AB  
EyeSec Larmteknik AB  
Fortum Markets AB  
Kallfors Elektriska AB  
(t.o.m. 2026-05-31)  
Lanolia AB  
(fr.o.m. 2025-10-01)  
Loopia Group AB  
Pancevskis städservice AB  
(t.o.m. 2025-09-30)  
Tele 2 Sverige AB  
Telge Nät  
Telge Återvinning  
Veteranpoolen AB  
(t.o.m. 2025-11-30)

### Uppdrag

Hisservice  
Administrativ förvaltning  
Teknisk förvaltning  
  
Serviceavtal VVS  
Hosting av portkods-system  
El-handel  
Elarbeten  
  
Trappstädning  
  
Hosting av webmail  
Trappstädning  
  
Gruppavtal för bredband samt kabel-TV  
Elnät och fjärrvärme  
Sophämtning  
Fastighetsskötsel

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte till energisnåla fönster och balkongdörrar har genomförts i samtliga lägenheter på plan 4 – 10.
- Styrelsen har i november 2025 efter tidigare beslut av årsstämman lagt ut föreningens gästlägenhet (2 rum och kokvrå, 45 kvm, Köpmangatan 9, 9 tr) till försäljning.
- Styrelsen har från december 2025 tecknat ett Tekniskt avtal med Bostadsförvaltning i Sverige AB.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	4 613 368	4 642 108	3 871 065	3 531 394
Driftnetto	404 930	379 650	243 338	-474 384
Årets resultat	-1 047 693	-822 711	-387 043	-841 724
Resultat efter fondering	-1 021 818	-822 711	-387 043	-841 724
Soliditet %	59	57	68	68
Likviditet %	3	35	36	29
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	847	835	718	650
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	93	96	
Fastighetslån (kr) per kvm	8 542	8 611	5 944	6 033
Fastighetslån (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	8 779	8 850	6 075	
Räntekänslighet %	10,4	10,6	8,5	
Snittränta vid årets slut %	3,14	3,23	3,11	1,96
Avsättning & avskrivning (kr) per kvm	232	209	209	210
Sparande (kr) per kvm	39	53	136	
Energikostnad (kr) per kvm	292	344	264	

El ingår inte i årsavgiften.

- Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara <100. Årets likviditet är låg pga de lån som förfaller under 2026 och därmed klassificeras som kortfristiga skulder.
- Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Viasr hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0%, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
- Avskrivningar på byggnad i kr/kvm = Beroende på fastighetens skick och när den förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan 100 och 250 kr/kvm och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppkommer främst på grund av stora avskrivningar och ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar är föreningens resultat positivt. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen höjde avgiften med 3% från 2026-01-01. Vid behov kommer ytterligare avgiftsjustering att genomföras.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 159 689	13 511 812	1 164 471	-2 176 995	-822 711
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-822 711	822 711
Årets resultat					-1 047 693
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 159 689</b>	<b>13 511 812</b>	<b>1 164 471</b>	<b>-2 999 706</b>	<b>-1 047 693</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>68 836 266</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Årets resultat					<b>-1 047 693</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>67 788 573</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 999 706
Årets resultat	-1 047 693
<i>Summa</i>	<i>-4 047 399</i>

*Förslag till disposition:*

lanspråktagande av ytte underhållsfond	-25 875
Balanseras i ny räkning	-4 021 524
<i>Summa</i>	<i>-4 047 399</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	4 613 368	4 642 108
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 613 368</b>	<b>4 642 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 697 550	-2 715 312
Övriga externa kostnader	5	-133 716	-289 933
Personalkostnader	6	-149 069	-151 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 228 103	-1 105 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 208 438</b>	<b>-4 262 458</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>404 930</b>	<b>379 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 048	74 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 468 671	-1 277 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 452 623</b>	<b>-1 202 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 047 693</b>	<b>-822 711</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 047 693</b>	<b>-822 711</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 047 693</b>	<b>-822 711</b>

# BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	112 444 488	97 057 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	52 154	83 486
Pågående nyanläggningar	9	–	11 825 863
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>112 496 642</i>	<i>108 966 868</i>

### Summa anläggningstillgångar

112 496 642

108 966 868

### Omsättningstillgångar

#### Varulager m.m.

Egna bostadsrätter		535 000	535 000
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>535 000</i>	<i>535 000</i>

#### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 719	236 862
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>238 719</i>	<i>236 862</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	11	753 203	10 023 453
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>753 203</i>	<i>10 023 453</i>

### Summa omsättningstillgångar

1 526 922

10 795 315

## SUMMA TILLGÅNGAR

114 023 564

119 762 183

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 159 689	57 159 689
Upplåtelseavgifter		13 511 812	13 511 812
Fond för yttre underhåll		1 164 471	1 164 471
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>71 835 972</i>	<i>71 835 972</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 999 706	-2 176 995
Årets resultat		-1 047 693	-822 711
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 047 399</i>	<i>-2 999 706</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 788 573</b>	<b>68 836 266</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	13 865 000	21 685 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 865 000</b>	<b>21 685 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	31 365 000	23 910 000
Leverantörsskulder		223 454	4 621 284
Aktuella skatteskulder		238 776	229 731
Övriga skulder	14	55 741	56 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	487 020	423 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 369 991</b>	<b>29 240 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 023 564</b>	<b>119 762 183</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	404 930	379 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 228 104	1 105 387
Erhållen ränta	16 048	74 690
Erlagd ränta	-1 471 020	-1 277 051
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>178 062</i>	<i>282 676</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 857	-151 478
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 323 577	3 915 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 147 372</b>	<b>4 047 025</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 757 878	-11 691 020
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 757 878</b>	<b>-11 691 020</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	14 500 000
Amortering av lån	-365 000	-205 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-365 000</b>	<b>14 295 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 270 250</b>	<b>6 651 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 023 453</b>	<b>3 372 448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>753 203</b>	<b>10 023 453</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år.

Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme	100	1
VVS	50	2
Värme	80	1,25
El	50	2
Fasad	50	2
Fönster	40	2,5
Inventarier och maskiner	5	20

#### **Uppskattningar och bedömningar**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 724 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Avgifter/hyror bostäder	4 353 049	4 292 998
	Hyror lokaler	52 498	47 964
	Bredband	103 500	103 250
	Överlåtelseavgifter	7 313	8 478
	Pantsättningsavgifter	2 925	2 244
	Påminnelseavgifter	660	1 140
	Övriga intäkter	93 423	186 034
		<b>4 613 368</b>	<b>4 642 108</b>

Not 3	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bostadsrättstillägg, basutbud TV, bredband 250/50 samt sedvanligt underhåll.

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	-56 319	-58 051
	Städning	-79 517	-73 200
	Löpande underhåll och reparationer	-408 747	-176 469
	Planenligt underhåll	-25 875	-
	Elavgifter	-219 752	-237 436
	Uppvärmningskostnader	-842 787	-1 104 449
	Vatten och avlopp	-481 500	-481 500
	Sophämtning	-162 084	-146 328
	Fastighetsförsäkring	-89 643	-57 835
	Kabel-tv	-36 298	-36 009
	Bredband	-121 096	-119 429
	Telefon	-10 942	-47 603
	Lokalhyra	-36 040	-40 780
	Övriga driftskostnader	-4 452	-4 324
	Fastighetsavgift/skatt	-122 496	-116 280
		<b>-2 697 548</b>	<b>-2 699 693</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ekonomisk förvaltning	-74 205	-97 789
	Konsultarvoden	-11 534	-12 834
	Medlems- och föreningsavgifter	-6 140	-6 820
	Övriga förvaltningskostnader	-32 568	-43 670
	Bankkostnader	-9 268	-128 821
		<b>-133 715</b>	<b>-289 934</b>

Not 6	Personalkostnader	2025	2024
	Arvode styrelse	-127 579	-130 599
	Sociala avgifter	-21 490	-21 228
		<b>-149 069</b>	<b>-151 827</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	109 095 075	109 095 075
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	4 757 878	–
	Omklassificeringar m.m.	11 825 863	–
	Utgående anskaffningsvärden	125 678 816	109 095 075
	Ingående avskrivningar	-12 037 556	-10 964 969
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 196 772	-1 072 587
	Utgående avskrivningar	-13 234 328	-12 037 556
	<b>Redovisat värde</b>	<b>112 444 488</b>	<b>97 057 519</b>
	Taxeringsvärden	95 354 000	103 381 000

Taxeringsvärde byggnad: 69 201 000

Taxeringsvärde mark: 26 153 000

Inköp och omklassificering avser separering av el, värme och varmvatten samt fönsterbyte.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	270 297	225 398
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	44 899
	Utgående anskaffningsvärden	270 297	270 297
	Ingående avskrivningar	-186 811	-154 011
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 332	-32 800
	Utgående avskrivningar	-218 143	-186 811
	<b>Redovisat värde</b>	<b>52 154</b>	<b>83 486</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 825 863	179 742
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	11 646 121
	Omklassificeringar m.m.	-11 825 863	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	11 825 863
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 825 863</b>

Avser separering el, värme och varmvatten samt fönsterbyte.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	30 363	28 917
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 356	207 945
		<b>238 719</b>	<b>236 862</b>

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Handkassa	9 486	4 686
	Bankkonto	743 717	10 018 767
		<b>753 203</b>	<b>10 023 453</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 200 000</b>	<b>49 200 000</b>

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank 4,430%, Bundet tom 2028-09-25	8 000 000	8 000 000
	Swedbank 2,372%, Bundet tom 2026-02-28	5 910 000	5 970 000
	Swedbank 2,690%, Bundet tom 2027-08-25	5 925 000	5 985 000
	Swedbank 2,426%, Bundet tom 2026-02-28	8 415 000	8 500 000
	Swedbank 2,660%, Bundet tom 2026-04-24	9 220 000	–
	Handelsbanken 4,280%, Bundet tom 2026-09-30	7 760 000	7 840 000
	Handelsbanken 4,190%, Bundet tom 2025-02-04	–	2 000 000
	Handelsbanken 0,930%, Bundet tom 2025-04-30	–	7 300 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-31 365 000	-23 910 000
		<b>13 865 000</b>	<b>21 685 000</b>

Årlig amortering uppgår till 365 000 kr.

Fyra av föreningens lån förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 14	Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Personalens källskatt	35 271	35 880
	Lagstadgade sociala avgifter	20 470	20 207
		<b>55 741</b>	<b>56 087</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	196 375	198 724
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	178 691	109 253
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 954	115 838
		<b>487 020</b>	<b>423 815</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-01

### UNDERSKRIFTER

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Birgitta Kiviniemi Wallersten  
Styrelseordförande

Anna-Greta Palm

Göran Ödebrink

Ronny Tejding

Ulrika Nilsson

Aleksandar Mrdjen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Larsson  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.04.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**

Mikael Kimsjö · 02.04.2026 08:21

**DOCUMENT ID:**

Hkz9xstisWl

**ENVELOPE ID:**

SycliFio-g-Hkz9xstisWl

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Tellus 6.pdf

16 pages

**SHA-512:**

3f7e8300d63b5d3d5016073e29d22da616e16b5924842  
8a88949507cfeddfa730e19ed9b7ce61b5943f0baca6f2  
b780c9bf760b71e44a47414a5bc97dfc4019

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
<b>1. Birgitta Margareta Waller sten</b> birgitta.kiviniemi@outlook.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:38 02.04.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/09/26) IP: 188.150.179.163
<b>2. ANNA-GRETA PALM</b> annagretapalm@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 13:20 05.04.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/22) IP: 80.217.1.185
<b>3. GÖRAN ÖDEBRINK</b> goran.odebrink@telia.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 18:47 05.04.2026 18:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/02) IP: 188.150.187.116
<b>4. ARNE RONNY TEJDING</b> ronnytejdning@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 19:36 05.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/24) IP: 188.150.177.94
<b>5. ANNA ULRIKA NILSSON</b> annaulrika.nilsson75@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 19:38 05.04.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/09) IP: 94.191.136.27
<b>6. ALEKSANDAR MRDJEN</b> aleks@amstruktur.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 19:44 05.04.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/11/18) IP: 213.67.156.117
<b>7. PER LARSSON</b> plarsson770@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 11:03 06.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/02/02) IP: 188.150.189.224

\* 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 6 i Södertälje

Organisationsnummer 769618-9310

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 för räkenskapsperioden 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Jag ansvarar för att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed. Det innebär att jag skall planera och genomföra revisionen för att i rimlig grad försäkra mig att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att:

- föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen
- behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Södertälje den dag som framgår av elektronisk underskrift

---

Per Larsson  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 14:54

**SENT BY OWNER:**

Mikael Kimsjö · 07.04.2026 11:43

**DOCUMENT ID:**

Hke4Ab8M2-l

**ENVELOPE ID:**

BJXCZLGN-e-Hke4Ab8M2-l

**DOCUMENT NAME:**

Revision 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

b7f07a5dee571c36e46eb0a02a10fa630622d3b166a93a  
398dbf2eb5076aceb9cc44bc0a864479b7b10ce142e0be  
05d5b35a5d971c4bf8913c04f161a7ebb3d6

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LARSSON	Signed	07.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1941/02/02)
plarsson770@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 14:53	Low	IP: 90.130.59.64

\* 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

## 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