Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tellus nr 3
Org nr: 719000–0856

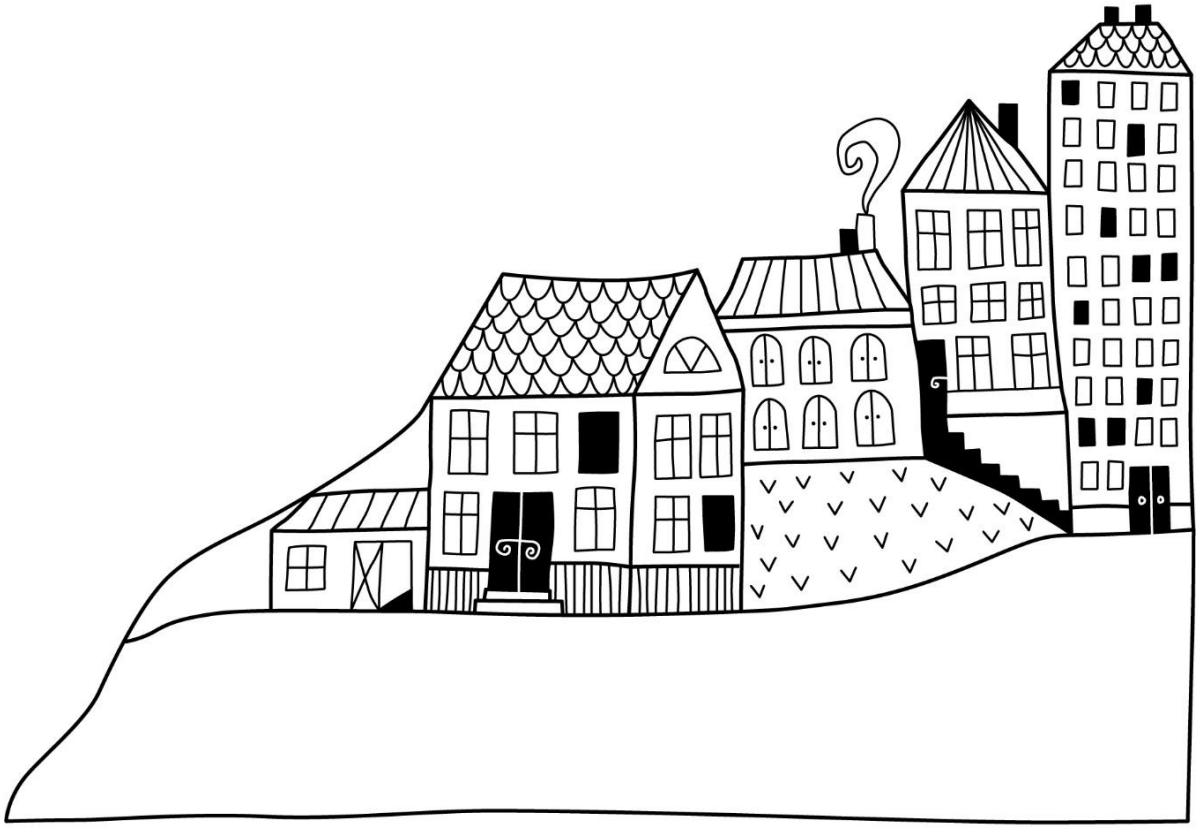
2025-01-01 – 2025-12-31

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Styrelsens ord



Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-27.

I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 60 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tellus 3 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Jupitervägen 2 i Nyköping. Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Lägenhetsfördelning

Standard	**Antal**
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	2
Total	**18**

Dessutom tillkommer

Användning	**Antal**
Antal p-platser	16

Bostäder bostadsrätt	1 211 m²
Total bostadsarea	1 211 m²

Årets taxeringsvärde	14 274 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 972 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov för löpande underhåll på 7 419 tkr för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 28 Tkr (23 kr/m²).

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Fönster och dörrar	2006
Fiber	2009
P-platser med motorvärmare	2012
Byte av röklucka	2018
Markarbeten	2020
Åtgärder efter OVK	2020
Byte av takfläkt	2020
Byte av DUC och VVC pump	2022
Relining avloppsrör	2024
Renovering fasad tak och balkonger,redovisas som komponenter	2024

Planerat underhåll	År
Underhåll luftbehandlingsssytem	2026
Uppdatering värmesystem i byggnad	2030
Upprustning entré samt övriga utrymmen	2031
Underhåll luftbehandlingsssytem	2032
Underhåll markytor	2032
Upprustning övriga samt gemensamma utrymmen	2033–34

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Szymula	Ordförande	2026
Oskar Lindqvist	Ledamot	2027
Ritva Haukirauma	Sekreterare	2026
Natalie Ruus	Ledamot	2027
Ida Lindell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth von Malmborg	Suppleant	2026
Sylvia Sichert	Suppleant	2026
Henrietta Várna	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026

Revisorssuppleant		
Christian Kromnér	Revisorssuppleant	2026

Valberedning
Styrelsen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10 % fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 988 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 253	1 066	930	854	833
Resultat efter finansiella poster	−200	−104	−33	−93	−148
Soliditet %	−7	−4	−19	−15	−8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	96	96	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	988	850	736	675	655
Energikostnad kr/kvm	275	260	196	214	218
Sparande kr/kvm	50	54	48	41	−47
Skuldsättning kr/kvm	6 949	7 099	1 262	1 295	1 327
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 949	7 099	1 262	1 295	1 327
Räntekänslighet %	7,0	8,3	1,7	1,9	2,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på 200 tkr för verksamhetsåret 2025-01-01 till 2025-12-31 på grund av höga avskrivningar och reparationskostnader. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifter med 10 % från och med 1/1 2026 för att möta underskottet samt den minskande likviditeten.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	**Upplåtelseavgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	125 945	1 560	943 144	−1 340 404	−103 919
Disposition enl. årsstämmobeslut				−103 919	103 919
Reservering underhållsfond			28 000	−28 000	
Årets resultat					−199 510
Vid årets slut	**125 945**	**1 560**	**971 144**	**−1 472 323**	**−199 510**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 444 324
Årets resultat	−199 510
Årets fondreservering enligt stadgarna	−28 000
Summa	**−1 671 834**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-1 671 834**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 252 593	1 066 385
Övriga rörelseintäkter		240	360
Summa		**1 252 833**	**1 066 745**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	−585 818	−637 559
Övriga externa kostnader	Not 4	−291 266	−298 410
Personalkostnader	Not 5	−36 484	−41 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−259 656	−84 580
Summa rörelsekostnader		**−1 173 225**	**−1 061 568**
Rörelseresultat		**79 608**	**5 177**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		966	1 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		−280 084	−110 700
Summa finansiella poster		**−279 118**	**−109 096**
Resultat efter finansiella poster		**−199 510**	**−103 919**
Årets resultat		**−199 510**	**−103 919**

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	8 117 067	8 352 058
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	90 249	114 914
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 207 316**	**8 466 972**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**8 207 816**	**8 467 472**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 560	1 560
Övriga fordringar		81 547	80 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	88 130	87 986
Summa kortfristiga fordringar		**171 236**	**170 165**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 486 216
Summa kassa och bank		**0**	**1 486 216**
Summa omsättningstillgångar		**171 236**	**1 656 380**
Summa tillgångar		**8 379 052**	**10 123 853**

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 505	127 505
Fond för yttre underhåll		971 144	943 144
Summa bundet eget kapital		**1 098 649**	**1 070 649**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 472 324	−1 340 404
Årets resultat		−199 510	−103 919
Summa fritt eget kapital		**−1 671 834**	**−1 444 324**
Summa eget kapital		**−573 185**	**−373 675**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		258 517	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 380 941	4 499 314
Summa långfristiga skulder		**4 639 458**	**4 499 314**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 034 075	4 097 502
Leverantörsskulder		21 961	1 087 045
Skatteskulder		4 146	3 028
Övriga skulder		19 296	35 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	233 300	774 792
Summa kortfristiga skulder		**4 312 779**	**5 998 213**
Summa eget kapital och skulder		**8 379 052**	**10 123 853**

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	79 608	5 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259 656	84 580
	339 264	**89 757**
Erhållen ränta	966	1 604
Erlagd ränta	−283 325	−97 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**56 905**	**−6 036**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−1 072	−64 205
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−1 618 767	1 692 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−1 562 933**	**1 622 710**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−7 244 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−7 244 275**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−181 800	−61 725
Upptagna lån/nyttjande checkredit	258 517	7 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**76 717**	**7 068 275**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 486 216	1 446 710
Likvida medel vid årets början	1 486 216	39 506
Likvida medel vid årets slut	0	1 486 216
Kassa och Bank BR	0	1 486 216

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad dörrar invändigt	Linjär	45
Byggnad elinstallationer	Linjär	19
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	54
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	24
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad tak	Linjär	50
P-platser år 2012	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 196 249	1 029 832
Hyror, p-platser	34 020	34 019
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−189	−428
Övriga avgifter	6 600	0
Övriga ersättningar	15 913	2 962
Summa nettoomsättning	**1 252 593**	**1 066 385**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−84 338
Reparationer	−82 965	−32 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−31 032	−29 340
Försäkringspremier	−19 521	−17 430
Kabel- och digital-TV	−33 766	−32 691
Återbäring från Riksbyggen	800	200
Systematiskt brandskyddsarbete	−6 136	−11 740
Serviceavtal	−9 543	−21 421
Snö- och halkbekämpning	−44 308	−57 135
Förbrukningsinventarier	−2 658	−12
Fordons- och maskinkostnader	−1 194	−1 000
Vatten	−102 188	−83 319
Fastighetsel	−38 525	−36 444
Uppvärmning	−192 679	−195 354
Sophantering och återvinning	−22 104	−34 715
Summa driftskostnader	**−585 818**	**−637 559**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	−232 980	−213 492
Lokalkostnader	−250	0
IT-kostnader	−6 756	−6 193
Arvode, yrkesrevisorer	−19 750	−13 750
Övriga försäljningskostnader	−4 234	−1 031
Övriga förvaltningskostnader	−17 156	−26 600
Kreditupplysningar	0	−390
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−1 722	−23 813
Kontorsmateriel	−3 199	−9 883
Medlems- och föreningsavgifter	−1 620	−1 620
Bankkostnader	−2 700	−1 638
Övriga externa kostnader	−900	0
Summa övriga externa kostnader	**−291 266**	**−298 410**

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−12 000	−15 000
Sammanträdesarvoden	−17 500	−14 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−5 000
Sociala kostnader	−6 984	−6 519
Summa personalkostnader	**−36 484**	**−41 019**

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	**10 181 729**	**2 937 454**
Årets anskaffningar	**0**	**7 244 275**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**10 181 729**	**10 181 729**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**-1 829 670**	**-1 772 180**
Årets avskrivningar	**-234 992**	**-57 490**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-2 064 662**	**-1 829 670**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**8 117 067**	**8 352 058**
Varav		
Byggnader	8 063 333	8 298 324
Mark	53 734	53 734
Taxeringsvärden		
Hyreshus, bostäder	14 274 000	9 972 000
Totalt taxeringsvärde	**14 274 000**	**9 972 000**
varav byggnader	*11 400 000*	*7 400 000*
varav mark	*2 874 000*	*2 572 000*

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	**394 257**	**394 257**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**394 257**	**394 257**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**-279 344**	**-252 253**
Årets avskrivningar	**-24 664**	**-27 090**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-304 008**	**-279 344**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**90 249**	**114 914**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	7 278
Installationer	90 249	107 635

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 804	19 521
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 245	53 781
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 518	8 442
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 680
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**88 130**	**87 986**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 415 016	8 596 816
Nästa års amortering och omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−4 034 075	−4 097 502
Långfristig skuld vid årets slut	**4 380 941**	**4 499 314**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2026-02-06	500 000,00	0,00	0	500 000,00
STADSHYPOTEK	2029-09-30	480 683,00	0,00	16 244,00	464 439,00
STADSHYPOTEK	2026-09-30	2 492 475,00	0,00	50 100,00	2 442 375,00
STADSHYPOTEK	2027-12-01	1 625 000,00	0,00	32 500,00	1 592 500,00
STADSHYPOTEK	2026-02-26	1 000 000,00	0,00	20 000,00	980 000,00
STADSHYPOTEK	2028-09-01	1 990 000,00	0,00	40 000,00	1 950 000,00
STADSHYPOTEK	2027-09-30	508 658,00	0,00	22 956,00	485 702,00
Summa		**8 596 816,00**	**0,00**	**181 800,00**	**8 415 016,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla tre lån på 3 922 375 kr och amortera 111 700 kr på övriga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad löpande amortering den närmsta fem åren uppgår till 909 000 kr. Inga av föreningens lån förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 984	1 000
Upplupna räntekostnader	16 343	19 584
Upplupna driftskostnader	0	3 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 457
Upplupna elkostnader	2 822	6 674
Upplupna värmekostnader	23 943	22 755
Upplupna revisionsarvoden	16 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	32 500	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	625 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 193	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 015	76 997
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**233 300**	**774 792**

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 136 000	9 136 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 21/5 2026.

Nyköping, datum enligt digital signering

Annika Szymula	Elisabeth von Malmborg, ersätter Ritva Haukirauma
Natalie Ruus	Ida Lindell
Oskar Lindqvist	

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostdsrättsförening Tellus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Document ID 09222115557579659005 Signed AS, NR, OL, EvM, IL, MJ

Verification

Document ID 09222115557579659005

Document

Tellus 3 Årsredovisning 2025-12-31
Main document
21 pages
Initiated on 2026-06-01 08:36:33 CEST (+0200) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Finalised on 2026-06-02 15:19:34 CEST (+0200)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)
Riksbyggen
thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Annika Szymula (AS)
andersszym@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA MARGARETA ANDERSSON SZYMULA"
Signed 2026-06-01 09:09:37 CEST (+0200)

Natalie Ruus (NR)
nattaruus@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "NATALIE RUUS"
Signed 2026-06-02 09:49:07 CEST (+0200)

Oskar Lindqvist (OL)
oskarlindqvist308@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "OSKAR LINDQVIST"
Signed 2026-06-02 12:03:44 CEST (+0200)

Elisabeth von Malmborg (EvM)
evonmalmborg@gmail.com
Signed 2026-06-01 10:43:09 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557579659005

Ida Lindell (IL) ida.lindell@riksbyggen.se	Maria Johansson (MJ) maria@blixt-revision.se
BankID	BankID
The name returned by Swedish BankID was "Ida Marie Elisabet Lindell" Signed 2026-06-01 11:38:52 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson" Signed 2026-06-02 15:19:34 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify