

# Årsredovisning

---

## *Brf Tellus 6*

769618-9310

Styrelsen för Brf Tellus 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 - 15 |
| - Underskrifter          | 16      |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellus 6 i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023, som var föreningens fjortonde verksamhetsår och det tionde 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 inkomstskattelagen (1999:1229) 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 nu enbart består av kommersiella lokaler, ägs av Södertälje Tellus 4 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. Renoverat och anpassat hissarna till modern standard                                       | 1,8                |
| 2. Bytt samtliga lägenhetsdörrar till moderna säkerhetsdörrar                                 | 1                  |
| 3. Bytt portkods-system i entréerna   | 0,2                |
| 4. Under 2013 renoverat samtliga balkonger  | 5,5                |
| 5. Successivt förbättrat maskinparken i husets tvättstugor                                    | 0,1                |
| 6. Renoverat cykel- och källsorteringsutrymmen  | 0,1                |
| 7. Bytt ventilationssystem  | 0,7                |
| 8. Bytt belysningen på våningsplanen till LED-lampor  | 0,1                |
| 9. Tellus 4, ägare till nedre delen av huset genomfört brandskyddsåtgärder och bytt entréerna | 0                  |
| 10. Byggt om lokalen på plan 10 till tre lägenheter och en lokal                              | 6,5                |
| 11. Byggt om lokalen på plan 9, Köpmangatan 5 till två lägenheter                             | 1,7                |
| 12. Genomfört stambyte och badrumsrenovering  | 21                 |
| Summa 2010–2020   | 38,7               |

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 69 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 5215m<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          | 30           | 1663                     |
| 3          | 3            | 275                      |
| 4          | 12           | 1435                     |
| 5          | 12           | 1422                     |
| Summa      | 69           | 5215                     |

Byggnaden innehåller dessutom 1 lokal om 51 m<sup>2</sup>  
Totala ytan blir då 5266 m<sup>2</sup>.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade 98 medlemmar per 2023-12-31 varav 68 var röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 april 2023 där 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Under året har 5 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

| År   | Pris per m <sup>2</sup> |
|------|-------------------------|
| 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                  |

Under året har 7 andrahandsuthyrningar beviljats.

## Styrelse

Föreningen har under 2023 haft nedanstående styrelse:

|                               |            | <u>Vald tom</u> |
|-------------------------------|------------|-----------------|
| Birgitta Kiviniemi Wallersten | Ordförande | 2025            |
| Marianne Pettersson           | Ledamot    | 2025            |
| Faya Chabou                   | Ledamot    | 2025            |
| Göran Ödebrink                | Ledamot    | 2024            |
| Anna-Greta Palm               | Ledamot    | 2024            |
| Mimmi Elofsson Bjesse         | Ledamot    | 2023-06-30      |
| Jim Pettersson                | Suppleant  | 2023-09         |

Styrelsen har konstituerat sig själv.

Styrelsen har under det gångna året haft 13 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 60 000 kr av två styrelseledamöter i förening.

För utbetalningar över 60 000 kr skall styrelsen vid protokollfört möte godkänna kostnaden och delegera attesträtten till två ledamöter.

Styrelsearvode har för räkenskapsåret utgått med 90 000 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.

## Revisorer

Föreningen har under 2023 haft nedanstående revisorer:

|             |                   | <u>Vald tom</u> |
|-------------|-------------------|-----------------|
| Per Larsson | Ordinarie revisor | 2024            |
| My To       | Revisorssuppleant | 2024            |

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Grundel och Frida Ay där Lars Grundel var ordförande.

## Entreprenörer

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer:

### Entreprenör

Amsler Hiss AB  
Bostadsförvaltning Sverige AB  
Eysec Larmteknik AB  
Kallfors Elektriska AB  
Loopia Group AB  
Pancevskis städservice AB  
Tele 2 Sverige AB  
Veteranpoolen AB

### Uppdrag

Hisservice  
Administrativ förvaltning  
Hosting av portkods-system  
Elarbeten  
Hosting av webbmejl  
Trappstädning  
Gruppavtal för bredband samt kabel-TV  
Fastighetsskötsel

## Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har gett Bostadsförvaltning Sverige AB fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrätt. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelsen är 2,5% av prisbasbeloppet och har under året varit 1 313 kr, vilket erläggs v köparen. Pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och har under året varit 525 per pantnotering, vilket också erläggs av köparen.

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

|                          | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning          | 3 871 065 | 3 531 394 | 3 348 162 | 3 270 937 | 3 084 942 |
| Driftnetto               | 243 338   | -474 384  | -95 488   | 41 390    | 118 422   |
| Årets resultat           | -387 043  | -841 724  | -398 136  | -313 652  | -219 584  |
| Resultat efter fondering | -387 043  | -841 724  | -398 136  | -313 652  | -219 584  |

## Nyckeltal

|   | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup>                 | 718   | 650   | 625   | 612   | 577   |
| Årsavgift i % av totala rörelseintäkterna   | 96    |       |       |       |       |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup>             | 5 944 | 6 033 | 6 048 | 6 574 | 6 016 |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt | 6 075 |       |       |       |       |
| Snittränta vid årets slut %                 | 3,11  | 1,96  | 0,96  | 1,07  | 0,98  |
| Räntekänslighet %                           | 8,5   |       |       |       |       |
| Likviditet %                                | 36    | 29    | 250   | 170   | 473   |
| Soliditet %                                 | 68    | 68    | 69    | 67    | 67    |
| Avsättning & avskrivning kr/m <sup>2</sup>  | 209   | 210   | 208   | 202   | 190   |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                  | 136   |       |       |       |       |
| Energikostnad kr/m <sup>2</sup>             | 264   |       |       |       |       |

El ingår inte i årsavgiften.

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara >100. Årets likviditet är låg p g a de lån som förfaller under 2024 och därmed klassificeras som kortfristiga skulder.

*Soliditet* = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar 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.

*Avskrivning på byggnaden i kr/m<sup>2</sup>*: Beroende på fastighetens skick och när den förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

## Upplysning vid förlust

Föreningens förlust uppkommer till stor del av stora avskrivningar, men även ökade räntekostnader bidrar. Det främsta verktyget för föreningen att möta kostnadsökningar för drift och räntekostnader är genom förändring av årsavgifter. Föreningen har höjt avgifterna i två steg från 2024-01-01 samt 2024-04-01.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna har höjts med 10% under 2023.

Projektering har genomförts för att undersöka möjligheterna att separera systemen för värme, vatten och el från Södertälje Tellus 4 AB med syfte att installera moderna, energieffektiva anläggningar med egna abonnemang för debitering av föreningens faktiska förbrukning.

## Förväntad framtida utveckling

Med egna energisnåla och utvecklingsbara system för värme, vatten, el och byte till energisnåla fönster beräknar vi att långsiktigt sänka föreningens energiförbrukning med ca 25 – 30% och vid förnyad energideklaration flytta upp fastigheten i energiklass. Åtgärderna kommer även att förbättra inomhusklimatet avseende värme, ventilation, ljud och ljus för föreningens medlemmar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 57 159 689                    | 13 511 812                      | 1 164 471                               | -948 228                       | -841 724                  |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                               |                                 |   |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                               |                                 |   | -841 724                       | 841 724                   |
| Årets resultat                                      |                               |                                 |   |                                | -387 043                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>57 159 689</b>             | <b>13 511 812</b>               | <b>1 164 471</b>                        | <b>-1 789 952</b>              | <b>-387 043</b>           |
|   |                               |                                 |   |                                | <b>Totalt</b>             |
| Belopp vid årets ingång                             |                               |                                 |   |                                | <b>70 046 020</b>         |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                               |                                 |   |                                |                           |
| Balanseras i ny räkning                             |                               |                                 |   |                                | <b>0</b>                  |
| Årets resultat                                      |                               |                                 |   |                                | <b>-387 043</b>           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      |                               |                                 |   |                                | <b>69 658 977</b>         |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 789 951 |
| Årets resultat      | -387 043   |
| <i>Summa</i>        | -2 176 994 |

*Förslag till disposition:*

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 176 994 |
| <i>Summa</i>            | -2 176 994 |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|   |      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |      |                          |                          |
| Nettoomsättning   | 2, 3 | 3 871 065                | 3 531 394                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |      | <b>3 871 065</b>         | <b>3 531 394</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |      |                          |                          |
| Driftskostnader   | 4    | -2 264 257               | -2 672 172               |
| Övriga externa kostnader  | 5    | -162 325                 | -128 078                 |
| Personalkostnader   | 6    | -100 249                 | -109 900                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |      | -1 100 896               | -1 095 628               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |      | <b>-3 627 727</b>        | <b>-4 005 778</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |      | <b>243 338</b>           | <b>-474 384</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |      |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |      | 62 301                   | –                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |      | -692 682                 | -367 340                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |      | <b>-630 381</b>          | <b>-367 340</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |      | <b>-387 043</b>          | <b>-841 724</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |      | <b>-387 043</b>          | <b>-841 724</b>          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-387 043</b>          | <b>-841 724</b>          |



# BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 98 130 106        | 99 202 694        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 8 | 71 387            | 99 696            |
| Pågående nyanläggningar                       | 9 | 179 742           | –                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>98 381 235</i> | <i>99 302 390</i> |

### Summa anläggningstillgångar

98 381 235

99 302 390

### 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

|                                      |  |               |               |
|--------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar                       |  | 85 382        | 41 661        |
| Övriga fordringar                    |  | 2             | –             |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> |  | <i>85 384</i> | <i>41 661</i> |

#### Kassa och bank

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 10 | 3 372 448        | 3 392 274        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |    | <i>3 372 448</i> | <i>3 392 274</i> |

### Summa omsättningstillgångar

3 992 832

3 968 935

## SUMMA TILLGÅNGAR

102 374 067

103 271 325

|  |        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <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                          |        | -1 789 951         | -948 228           |
| Årets resultat                               |        | -387 043           | -841 724           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <i>-2 176 994</i>  | <i>-1 789 952</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>69 658 978</b>  | <b>70 046 020</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 23 140 000         | 21 300 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 140 000</b>  | <b>21 300 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11     | 8 160 000          | 10 160 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 205 871            | 862 386            |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 222 072            | 213 292            |
| Övriga skulder                               | 13     | 37 249             | 46 900             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 949 898            | 642 726            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 575 090</b>   | <b>11 925 304</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>102 374 068</b> | <b>103 271 324</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 243 338                  | -474 384                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                          |                          |
| - Avskrivningar   | 1 100 897                | 1 095 628                |
| Erhållen ränta  | 62 301                   | -                        |
| Erlagd ränta  | -692 682                 | -367 340                 |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>713 854</i>           | <i>253 904</i>           |
| Förändringar i rörelsekapital   |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -43 723                  | -41 573                  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | -350 214                 | 865 778                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>319 917</b>           | <b>1 078 109</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -179 742                 | -52 710                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-179 742</b>          | <b>-52 710</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Amortering av lån   | -160 000                 | -80 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-160 000</b>          | <b>-80 000</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-19 825</b>           | <b>945 399</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>3 392 274</b>         | <b>2 446 875</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>3 372 449</b>         | <b>3 392 274</b>         |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

##### **Valt regelverk**

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.

#### **Uppskattningar och bedömningar**

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. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,07%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 1 589 kronor per lägenhet.

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

| Not 2 | Nettoomsättning         | 2023             | 2022             |
|-------|-------------------------|------------------|------------------|
|       | Avgifter/hyror bostäder | 3 683 670        | 3 389 607        |
|       | Hyror lokaler           | 45 885           | 42 764           |
|       | Bredband                | 103 500          | 60 375           |
|       | Överlåtelseavgifter     | 6 565            | 8 366            |
|       | Pantsättningsavgifter   | 4 116            | 2 416            |
|       | Påminnelseavgifter      | 900              | 1 140            |
|       | Övriga intäkter         | 26 429           | 26 726           |
|       |                         | <b>3 871 065</b> | <b>3 531 394</b> |

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

| Not 4 | Driftskostnader                    | 2023              | 2022              |
|-------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetsskötsel                  | -54 138           | -43 956           |
|       | Städning                           | -72 335           | -69 908           |
|       | Löpande underhåll och reparationer | -257 793          | -196 943          |
|       | Elavgifter                         | -96 247           | -286 445          |
|       | Uppvärmningskostnader              | -962 705          | -1 323 933        |
|       | Vatten och avlopp                  | -331 047          | -208 079          |
|       | Sophämtning                        | -151 655          | -139 929          |
|       | Fastighetsförsäkring               | -36 127           | -122 392          |
|       | Kabel-tv                           | -34 672           | -40 911           |
|       | Bredband                           | -116 065          | -92 268           |
|       | Telefon                            | -1 706            | -2 399            |
|       | Lokalhyra                          | -33 708           | -34 130           |
|       | Övriga driftskostnader             | -2 606            | -2 259            |
|       | Fastighetsavgift/skatt             | -113 451          | -108 621          |
|       |                                    | <b>-2 264 255</b> | <b>-2 672 173</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader       | 2023            | 2022            |
|-------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Ekonomisk förvaltning          | -93 288         | -84 733         |
|       | Konsultarvoden                 | -12 188         | -1 331          |
|       | Kontorsmaterial                | -               | -1 742          |
|       | Medlems- och föreningsavgifter | -6 600          | -6 600          |
|       | Övriga förvaltningskostnader   | -40 342         | -30 119         |
|       | Bankkostnader                  | -9 908          | -3 553          |
|       |                                | <b>-162 326</b> | <b>-128 078</b> |

| Not 6 | Personalkostnader | 2023            | 2022            |
|-------|-------------------|-----------------|-----------------|
|       | Arvode styrelse   | -90 000         | -90 000         |
|       | Sociala avgifter  | -10 249         | -19 900         |
|       |                   | <b>-100 249</b> | <b>-109 900</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

| Not 7  | Byggnader och mark                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------|---|-------------------|-------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden               | 109 095 075       | 109 095 075       |
|        | Utgående anskaffningsvärden               | 109 095 075       | 109 095 075       |
|        | Ingående avskrivningar                    | -9 892 381        | -8 819 791        |
|        | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|        | Årets avskrivningar                       | -1 072 588        | -1 072 590        |
|        | Utgående avskrivningar                    | -10 964 969       | -9 892 381        |
|        | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>98 130 106</b> | <b>99 202 694</b> |
|        | Taxeringsvärden                           | 103 381 000       | 103 381 000       |
|        | Taxeringsvärde byggnad: 72 218 000        |                   |                   |
|        | Taxeringsvärde mark: 31 163 000           |                   |                   |
| Not 8  | Maskiner och andra tekniska anläggningar  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|        | Ingående anskaffningsvärden               | 225 398           | 172 688           |
|        | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|        | Inköp                                     | –                 | 52 710            |
|        | Utgående anskaffningsvärden               | 225 398           | 225 398           |
|        | Ingående avskrivningar                    | -125 702          | -102 664          |
|        | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|        | Årets avskrivningar                       | -28 309           | -23 038           |
|        | Utgående avskrivningar                    | -154 011          | -125 702          |
|        | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>71 387</b>     | <b>99 696</b>     |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar                   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|        | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|        | Inköp                                     | 179 742           | –                 |
|        | Utgående anskaffningsvärden               | 179 742           | –                 |
|        | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>179 742</b>    | <b>–</b>          |
| Not 10 | Kassa och bank                            | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|        | Handkassa                                 | 4 299             | 3 953             |
|        | Bankkonto                                 | 3 368 150         | 3 388 321         |
|        |   | <b>3 372 449</b>  | <b>3 392 274</b>  |

| Not 11                      | Skulder som avser flera poster            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|---|------------|------------|
| <i>Långfristiga skulder</i> |   |            |            |
|                             | Swedbank 4,43% Bundet tom 2028-09-25      | 8 000 000  | 8 000 000  |
|                             | Handelsbanken 4,28% Bundet tom 2026-09-30 | 7 920 000  | 8 000 000  |
|                             | Handelsbanken 0,93% Bundet tom 2025-04-30 | 7 380 000  | 7 460 000  |
|                             | Handelsbanken 0,91% Bundet tom 2024-09-01 | 6 000 000  | 6 000 000  |
|                             | Handelsbanken 4,99% Bundet tom 2024-02-02 | 2 000 000  | 2 000 000  |

*Kortfristiga skulder*

|  |  |            |             |
|--|--|------------|-------------|
|  | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -8 160 000 | -10 160 000 |
|--|--|------------|-------------|

Årlig amortering uppgår till 160 000 kr.

Två av föreningens lån förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristiga skulder även om de omsätts vid förfalldagen.

| Not 12 | Ställda säkerheter              | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 34 700 000        | 34 700 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>34 700 000</b> | <b>34 700 000</b> |

| Not 13 | Övriga skulder               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------|------------------------------|----------------|----------------|
|        | Personalens källskatt        | -27 000        | -27 000        |
|        | Lagstadgade sociala avgifter | -10 249        | -19 900        |
|        |                              | <b>-37 249</b> | <b>-46 900</b> |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--------|--|-----------------|-----------------|
|        | Upplupna räntekostnader                      | -172 538        | -118 869        |
|        | Förskottsbetalda avgifter och hyror          | -127 360        | -135 038        |
|        | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -650 000        | -388 819        |
|        |  | <b>-949 898</b> | <b>-642 726</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Ny värmecentral med modern värmeväxlare, förberedd för värmeåtervinning kommer att uppföras med slutdatum 2024-09-30.

Ny elsäker och energieffektiv elcentral för föreningens förbrukning av el i gemensamma utrymmen (tvättstugor, förråd, trapphus) ska byggas och vara klar under 2024.

Projektering för fönsterbyte har påbörjats och en preliminär tidsplan är upprättad. Målsättningen är att fönsterbytet ska vara klart vid årsskiftet 2024/2025.

*UNDERSKRIFTER*

Södertälje

Birgitta Kiviniemi Wallersten  
Styrelseordförande

Faja Chabou

Inge-Marjan Pettersson

Anna-Greta Palm

Göran Ödebrink

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Larsson  
Av föreningen vald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2024 17:40

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 06.04.2024 09:31

DOCUMENT ID:

S1V\_5\_Ck0

ENVELOPE ID:

BkmOquAkR-S1V\_5\_Ck0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Tellus 6 2023.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD      | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------|--|
| 1. Birgitta Margareta Wallersten<br>birgitta.kiviniemi@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 06.04.2024 09:56<br>06.04.2024 09:53 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1944/09/26)<br>Swedish BankID (SSN: 194409260348) |
| 2. FAJA CHABOU<br>faya-chabou@hotmail.com                          | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 11:41<br>06.04.2024 10:00 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1967/01/17)<br>Swedish BankID (SSN: 196701172543) |
| 3. INGE-MARJAN PETERSSON<br>marijan.petersson@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 11:52<br>08.04.2024 11:47 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1944/11/27)<br>Swedish BankID (SSN: 194411279328) |
| 4. ANNA-GRETA PALM<br>annagretapalm@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 12:13<br>08.04.2024 11:58 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1945/09/22)<br>Swedish BankID (SSN: 194509220663) |
| 5. GÖRAN ÖDEBRINK<br>goran.odebrink@telia.com                      | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 16:28<br>08.04.2024 16:20 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1946/02/02)<br>Swedish BankID (SSN: 194602022412) |
| 6. PER LARSSON<br>plarsson770@gmail.com                            | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 17:40<br>08.04.2024 17:39 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1941/02/02)<br>Swedish BankID (SSN: 194102024512) |

\* 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 6 i Södertälje

Organisationsnummer 769618-9310

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 för räkenskapsperioden 2023-01-01—2023-12-31. 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 revisions sed. 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.

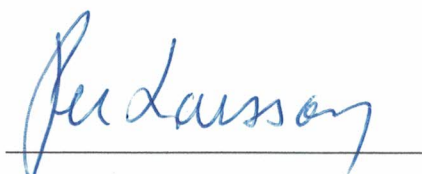
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, 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 revisions sed 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 2023-01-01 – 2023-12-31

Södertälje 28/3 2024



Per Larsson

Av föreningen vald revisor