

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tellus nr 1
Org nr: 719000-1169



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tellus nr 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-03.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 6 i Nyköping. Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	1
5,5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	18

Total tomtarea	2 208 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 211 m ²
Total bostadsarea	1 211 m ²
Årets taxeringsvärde	9 975 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 975 000 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 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 1,9 milj kr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 161 tkr (133 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 114 tkr (95 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Fönsterbyte	2007
Fasadputsning	2007
Balkongrenovering	2007
Takförbättring	2010
Byte värmeväxlare	2010
Målning trapphus	2011
Bostäder	2014
Installationer	2014
Ventilation	2019-2020

Planerat underhåll

	År
Gårdsmiljö, asfaltering	2024
Fasadrenovering	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Ericsson	Ordförande	2024
Rebecca Tiderman	Sekreterare	2025
Halima Hassan	Vice ordförande	2025
Cecilia Dahlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Hellman	Suppleant	2024
Olof Jonsson	Suppleant	2024
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Blixt Revision AB		
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen i BRF Tellus nr 1	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-04-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 741 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlemmar utan bostadsrättsinnehav.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	975	923	927	926	924
Resultat efter finansiella poster	66	28	28	-44	12
Soliditet %	14	12	11	10	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	98	97	95	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	787	745	748	749	746
Energikostnad kr/kvm	301	298	261	204	250
Sparande kr/kvm	181	129	179	134	195
Skuldsättning kr/kvm	1 933	1 990	2 048	2 105	2 576
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 933	1 990	2 048	2 105	2 576
Räntekänslighet %	2,5	2,7	2,7	2,8	3,5

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).

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 999	1 030 330	-821 735	27 657
Disposition enl. årsstämmobeslut			27 657	-27 657
Reservering underhållsfond		114 000	-114 000	
Årets resultat				65 661
Vid årets slut	125 999	1 144 330	-908 078	65 661

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-794 079
Årets resultat	65 661
Årets fondreservering enligt stadgarna	-114 000
Summa	-842 418

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 842 418**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	975 053		923 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 714		1 349
Summa rörelseintäkter		1 014 767		924 419
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-512 908		-497 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 693		-184 022
Personalkostnader	Not 6	-56 870		-51 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 970		-128 970
Summa rörelsekostnader		-914 440		-861 632
Rörelseresultat		100 327		62 787
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10		48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 953		2 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 629		-37 657
Summa finansiella poster		-34 665		-35 130
Resultat efter finansiella poster		65 661		27 657
Resultat före skatt		65 661		27 657
Årets resultat		65 661		27 657

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 313 896	2 415 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	26 983	53 966
Summa materiella anläggningstillgångar		2 340 879	2 469 849
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 341 379	2 470 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 990	152
Övriga fordringar		65 425	65 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	95 591	6 567
Summa kortfristiga fordringar		165 006	72 381
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	560 029	487 832
Summa kassa och bank		560 029	487 832
Summa omsättningstillgångar		725 035	560 213
Summa tillgångar		3 066 414	3 030 562

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	125 999	125 999
Fond för yttre underhåll	1 144 330	1 030 330
Summa bundet eget kapital	1 270 329	1 156 329
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-908 079	-821 735
Årets resultat	65 661	27 657
Summa fritt eget kapital	-842 418	-794 079
Summa eget kapital	427 911	362 250
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 065 506
Summa långfristiga skulder	1 065 506	1 922 078
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 275 080
Leverantörsskulder		101 361
Övriga skulder	Not 13	12 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 132
Summa kortfristiga skulder	1 572 997	746 234
Summa eget kapital och skulder	3 066 414	3 030 562

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	65 661	27 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	128 970	128 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	219 631	156 626
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-91 919	32 793
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 194	-43 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 906	146 407
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-69 708	-69 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 708	-69 708
Årets kassaflöde	72 198	76 699
Likvidamedel vid årets början	487 832	411 133
Likvidamedel vid årets slut	560 030	487 832

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader (fullt avskrivet)	Linjär	50
Takförbättringar	Linjär	20
Dörr, fönster, balkong, fasad	Linjär	50
Stambyte, badrum	Linjär	50
Installation fiber	Linjär	10
IMD	Linjär	10
Ledbelysning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	897 375	871 176
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, p-platser	22 032	22 032
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 122
Elavgifter	55 646	30 984
Summa nettoomsättning	975 053	923 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 247	966
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	27 817	0
Övriga rörelseintäkter	4 650	383
Summa övriga rörelseintäkter	39 714	1 349

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-12 818	-15 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Försäkringspremier	-21 076	-18 786
Kabel- och digital-TV	-36 305	-32 537
Återbäring från Riksbyggen	1 500	1 900
Snö- och halkbekämpning	-23 253	-16 727
Drift och förbrukning, övrigt	-6 662	-8 483
Förbrukningsinventarier	-1 336	-2 770
Vatten	-92 579	-89 073
Fastighetsel	-102 413	-140 336
Uppvärmning	-168 978	-131 321
Sophantering och återvinning	-11 877	-10 799
Förvaltningsarvode drift	-8 509	-5 173
Summa driftskostnader	-512 908	-497 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-188 428	-162 725
IT-kostnader	-840	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 350	-12 038
Övriga förvaltningskostnader	-4 184	-3 026
Kreditupplysningar	-234	-196
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-2 174
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-143
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-215 693	-184 022

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-32 710	-35 510
Sammanträdesarvoden	-12 500	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Sociala kostnader	-11 660	-11 124
Summa personalkostnader	-56 870	-51 634

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-101 987	-101 987
Avskrivning Installationer	-26 983	-26 983
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-128 970	-128 970

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	776 568	776 568
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	3 961 653	3 961 653
	4 791 955	4 791 955
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 791 955	4 791 955

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-776 568	-776 568
Tillkommande utgifter	-1 599 504	-1 497 517
	-2 376 072	-2 274 085

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-101 987	-101 987
	-101 987	-101 987

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 478 059	-2 376 072
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 313 896	2 415 883
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	2 260 162	2 362 149

Taxeringsvärden

Bostäder	9 975 000	9 975 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	9 975 000	9 975 000
--	------------------	------------------

varav byggnader

	7 400 000	7 400 000
--	-----------	-----------

varav mark

	2 575 000	2 575 000
--	-----------	-----------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	269 830	269 830
	269 830	269 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	269 830	269 830

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installationer	-215 864	-188 881
	-215 864	-188 881

Årets avskrivningar

Installationer	-26 983	-26 983
	-26 983	-26 983

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-242 847	-215 684
	-242 847	-215 684

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	26 983	53 966
---	---------------	---------------

Varav

Installationer	26 983	53 966
----------------	--------	--------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 021	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 988	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 582	6 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 591	6 567

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 695	2 695
Transaktionskonto	557 334	485 136
Summa kassa och bank	560 029	487 832

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 340 586	2 410 294
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditgivare	-69 708	-64 908
Nästa års omförhandling långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 205 372	-423 308
Långfristig skuld vid årets slut	1 065 506	1 922 078

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-10-30	1 219 228,00	13 856,00	1 205 372,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-06-30	767 758,00	51 052,00	716 706,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2025-12-30	423 308,00	4 800,00	418 508,00
Summa			2 410 294,00	69 708,00	2 340 586,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 1 205 372 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Nästa år ska föreningen amortera 69 708 kr av den långfristiga skulden varför även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 348 540 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 424	12 424
Skuld för moms	0	537
Summa övriga skulder	12 424	12 961

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	23 566
Upplupna räntekostnader	3 836	4 571
Upplupna elkostnader	11 638	25 470
Upplupna värmekostnader	23 320	21 417
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 900
Upplupna styrelsearvoden	43 110	80 110
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 728	68 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 132	242 930

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 875 000	3 875 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Tellus nr 1
Org. nr. 719000-1169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Maria Johansson
Företag: Blixt Revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-23 19:07:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3a90bc8b360a424087b51e81bf8a81a3

Styrelsens underskrifter

Nyköping Datum enligt digital signering

Ingvar Ericsson

Halima Hassan

Rebecca Tiderman

Cecilia Dahlin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515574522

Dokument

Tellus 1 Årsredovisning 2023-12-31

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-18 18:17:17 CEST (+0200) av Malin

Lind (ML)

Färdigställt 2024-04-23 19:08:25 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lind (ML)

Riksbyggen

malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Halima Hassan (HH)

aliyanr9@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HALIMA ABDI HASSAN"

Signerade 2024-04-18 19:44:51 CEST (+0200)

Ingvar Ericsson (IE)

iesborn@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT INGVAR ERICSSON"

Signerade 2024-04-22 20:43:14 CEST (+0200)

Rebecca Tiderman (RT)

tiderman.rebecca@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"REBECCA MODIG TIDERMAN"

Signerade 2024-04-19 14:17:47 CEST (+0200)

Cecilia Dahlin (CD)

Cecilia.Dahlin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DENISE CECILIA DAHLIN"

Signerade 2024-04-19 08:16:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515574522

Maria Johansson (MJ)

Personnummer 197611042008

maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2024-04-23 19:08:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, arvas 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 fastighets- 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr
1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

