

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tellus nr 3
Org nr: 719000-0856

2024-01-01 – 2024-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tellus nr 3 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Årets resultat är bättre/lägre än föregående år p.g.a. drifts- och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 85 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -19 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



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 m ²
Total bostadsarea	1 211 m ²

Årets taxeringsvärde	9 972 000 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 33 tkr och planerat underhåll för 84 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 953 tkr för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 170 Tkr (140 kr/m²). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader.

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

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Relining avloppsrör
Renovering fasad tak och balkonger, redovisas som komponenter

Planerat underhåll

År

Underhåll luftbehandlingssystem	2026
Uppdatering värmesystem i byggnad	2030
Upprustning entré samt övriga utrymmen	2031
Underhåll luftbehandlingssystem	2032
Underhåll markytor	2032
Upprustning övriga samt gemensamma utrymmen	2033-34

12

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Lindqvist	Ordförande	2025
Ritva Haukilauma	Ledamot	2026
Natalie Ruus	Sekreterare	2025
Annika Szymula	Ledamot	2026
Ida Lindell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth von Malmberg	Suppleant	2026
Sylvia Sichert	Suppleant	2025
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025

Revisorssuppleant

Christian Kromnér	Revisorssuppleant	2025
-------------------	-------------------	------

Valberedning

Styrelsen

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

Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 samt 2024-08-01 då den höjdes med 10 % vardera.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för 2025 med 10 %.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 850 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

15

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 066	930	854	833	830
Resultat efter finansiella poster	-104	-33	-93	-148	-137
Soliditet %	-4	-19	-15	-8	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	96	85	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	850	736	675	655	655
Energikostnad kr/kvm	260	196	214	218	198
Sparande kr/kvm	54	48	41	-47	62
Skuldsättning kr/kvm	7 099	1 262	1 295	1 327	1 359
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 099	1 262	1 295	1 327	1 359
Räntekänslighet %	8,3	1,7	1,9	2,0	2,1

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är en orsak av bl.a. högre driftskostnader, samt förvaltningskostnader. Föreningen hade en budgeterad förlust på 205 549.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 945	1 560	857 481	-1 221 794	-32 948
Disposition enl. årsstämmobeslut				-32 948	32 948
Reservering underhållsfond			170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-84 338	84 338	
Årets resultat					-103 919
Vid årets slut	125 945	1 560	943 143	-1 340 404	-103 919

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 254 742
Årets resultat	-103 919
Årets fondreservering enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 338
Summa	-1 444 324

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 444 324**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	Not 2	1 066 385	930 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	430
Summa		1 066 745	930 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-637 559	-536 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 410	-238 600
Personalkostnader	Not 6	-41 019	-38 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-84 580	-91 072
Summa rörelsekostnader		-1 061 568	-904 694
Rörelseresultat		5 177	26 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 604	1 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 70	-61 012
Summa finansiella poster		-109 096	-59 159
Resultat efter finansiella poster		-103 919	-32 948
Årets resultat		-103 919	-32 948

AS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 352 058	1 165 273
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	114 914	142 004
Summa materiella anläggningstillgångar		8 466 972	1 307 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 467 472	1 307 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 560	1 560
Övriga fordringar	Not 10	80 619	79 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 986	25 386
Summa kortfristiga fordringar		170 165	105 960
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 486 216	39 506
Summa kassa och bank		1 486 216	39 506
Summa omsättningstillgångar		1 656 380	145 466
Summa tillgångar		10 123 853	1 453 243

14

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 505	127 505
Fond för yttre underhåll		943 144	857 481
Summa bundet eget kapital		1 070 649	984 986
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 340 404	-1 221 794
Årets resultat		-103 919	-32 948
Summa fritt eget kapital		-1 444 324	-1 254 742
Summa eget kapital		-373 675	-269 756
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 499 314	1 012 297
Summa långfristiga skulder		4 499 314	1 012 297
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 097 502	516 244
Leverantörsskulder		1 087 045	7 644
Skatteskulder		3 028	0
Övriga skulder	Not 13	35 846	21 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	774 792	165 205
Summa kortfristiga skulder		5 998 213	710 701
Summa eget kapital och skulder		10 123 853	1 453 243

MA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 177	26 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	84 580	91 072
	89 757	117 283
Erhållen ränta	1 604	1 853
Erlagd ränta	-97 397	-59 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 036	59 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-64 205	39 416
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 692 951	-36 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 622 710	62 663
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-7 244 275	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 244 275	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-61 725	-39 200
Upptagna lån	7 130 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 068 275	-39 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 446 710	23 463
Likvida medel vid årets början	39 506	16 043
Likvida medel vid årets slut	1 486 216	39 506
Kassa och Bank BR	1 486 216	39 506

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är första gången som K3 tillämpas. Jämförelseåret har inte räknats om.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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	Linjär	45
Byggnad elinstallationer	Linjär	19
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	54
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	24

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 029 832	891 214
Hyror, p-platser	34 019	34 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-428	-1 323
Övriga ersättningar	2 962	6 564
Summa nettoomsättning	1 066 385	930 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	430
Summa övriga rörelseintäkter	360	430

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-84 338	0
Reparationer	-32 821	-73 112
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 340	-28 602
Försäkringspremier	-17 430	-14 525
Kabel- och digital-TV	-32 691	-29 940
Återbäring från Riksbyggen	200	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 740	-10 720
Serviceavtal	-21 421	-24 227
Snö- och halkbekämpning	-57 135	-80 563
Förbrukningsinventarier	-12	-1 530
Fordons- och maskinkostnader	-1 000	0
Vatten	-83 319	-66 883
Fastighetsel	-36 444	-29 912
Uppvärmning	-195 354	-140 218
Sophantering och återvinning	-34 715	-24 042
Förvaltningsarvode drift	0	-14 644
Summa driftskostnader	-637 559	-536 717

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-213 492	-206 603
IT-kostnader	-6 193	-7 319
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-11 850
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-26 600	-3 393
Kreditupplysningar	-390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 813	-6 563
Kontorsmateriel	-9 883	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-1 638	-1 250
Övriga externa kostnader	0	-3
Summa övriga externa kostnader	-298 410	-238 600

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-14 500	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Sociala kostnader	-6 519	-5 305
Summa personalkostnader	-41 019	-38 305

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-57 490	-63 982
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 704	-9 704
Avskrivning Installationer	-17 386	-17 386
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84 580	-91 072

14

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 883 720	2 883 720
Mark	53 734	53 734
	2 937 454	2 937 454
Årets anskaffningar		
Byggnader	7 244 275	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 181 729	2 937 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 772 180	-1 708 199
	-1 772 180	-1 708 199
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-57 490	-63 982
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 829 671	-1 772 181
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 352 058	1 165 273
Varav		
Byggnader	8 298 324	1 111 539
Mark	53 734	53 734
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 972 000	9 972 000
	9 972 000	9 972 000
Totalt taxeringsvärde	9 972 000	9 972 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 572 000</i>	<i>2 572 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 522	48 522
Installationer	345 735	345 735
	394 257	394 257
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	394 257	394 257
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 538	-21 834
Installationer	-220 714	-203 328
	-252 253	-225 162
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 704	-9 704
Installationer	-17 386	-17 386
	-27 090	-27 090
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 244	-31 538
Installationer	-238 100	-220 714
	-279 344	-252 253
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-279 344	-252 253
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 914	142 004
Varav		
Inventarier och verktyg	7 278	16 984
Installationer	107 635	125 021

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	80 619	79 015
Summa övriga fordringar	80 619	79 015

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 521	17 430
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 781	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 442	7 956
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 680	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 986	25 386

14

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 596 816	1 528 541
Nästa års amortering samt omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 097 502	-516 244
Långfristig skuld vid årets slut	4 499 314	1 012 297

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-02-26	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,78%	2025-04-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-06-30	531 614,00	0,00	22 956,00	508 658,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2025-09-01	0,00	2 000 000,00	10 000,00	1 990 000,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2026-09-30	0,00	2 505 000,00	12 525,00	2 492 475,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2027-12-01	0,00	1 625 000,00	0,00	1 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2029-09-30	496 927,00	0,00	16 244,00	480 683,00
Summa			1 528 541,00	7 130 000,00	61 725,00	8 596 816,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra fyra lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen även amortera 98 844 kr på långfristiga lån varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som förfaller senare än fem år från bokslutsdagen, 415 707 kr förfaller senare än fem år från bokslutsdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-3 757	-3 840
Medlemmarnas reparationsfonder	25 448	25 448
Sociala avgifter och skatter	14 155	0
Summa övriga skulder	35 846	21 608

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 000	5 000
Upplupna räntekostnader	19 584	6 281
Upplupna driftskostnader	3 325	7 004
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 457	1 119
Upplupna elkostnader	6 674	2 800
Upplupna värmekostnader	22 755	22 426
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	3 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 997	78 576
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	774 792	165 205

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar	9 136 000	2 441 000
Fastighetsinteckningar		

105

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

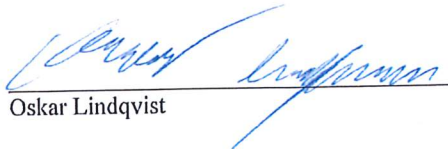
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

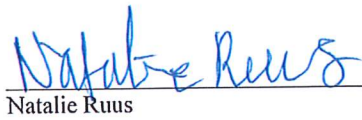
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

18

Styrelsens underskrifter

Nyköping, 2025-04-23


Oskar Lindqvist


Natalie Ruus


Ritva Haukila


Annika Szymula


Ida Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats, 2025-05-12


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 3
Org. Nr. 719000-0856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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, förfälskning, 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 eventuella 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 2024 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 revisionssed 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.

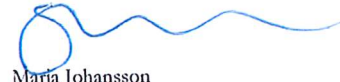
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 12 maj 2025



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

BRF Tellus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening 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

