

Årsredovisning

Brf Tellus 6

769618-9310

Styrelsen för Brf Tellus 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Återblick

Kvarteret Tellus byggdes i mitten på 1960-talet vid den stora citysaneringen. Huset ritades av arkitekt 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. Fastigheten Tellus 4, som nu enbart består av kommersiella lokaler, ägs av Nyfosa, Tellus 4 Fastighets AB, c/o Nyfosa AB, Box 4044, 131 04 Nacka. Samverkan sker genom i servitut avtalade regler.

Huset har under åren haft många ägare, särskilt under senare år. 2013 såldes affärsdelen och våning 1-3 samt gården, till Gästgivaregatans Fastighetsbolag AB, som ägs av Hemfosa och Skanska. År 2018 övertog Nyfosa denna del utav fastigheten och numera sedan 2021 ägs den av Tingsön Fastigheter AB.

Vid förvärvet 2009 var fastighetens underhåll kraftigt ersatt 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 brandskydds-åtgärder och bytt entréerna	0
10. Byggt om lokalen på plan 10 till tre lägenheter och en lokal	6,5
11. Bygg om lokalen på plan 9, Köpmangatan 5 till två lägenheter	1,7
12. Genomfört stambyte och badrumsrenovering	<u>21</u>
Summa 2010-2020	38.7

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg-Hansa med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Lägenheter

Byggnaden innehåller 69 st bostadsrättslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 5215 m².
Samtliga lägenheter utom en är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

RoK	Antal	Yta m ²
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 m².
Totala ytan blir då 5266 m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 97 medlemmar per 2021-12-31 varav 68 st var röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma genomförd som poströstningsstämma utan personlig närvaro avhölls den 14 april 2021 där 22 röstberättigade medlemmar deltog.

Under året har 8 överlåtelse skett. Prisutvecklingen framgår av nedanstående tabell. Priset avser medelpriset per m² utan hänsyn till standardskillnad mellan lägenheterna och lägenheternas storlek.

Medelpriser vid försäljning

<u>År</u>	<u>Pris per m²</u>
2014	20 000
2015	32 000
2016	33 000
2017	35 000
2018	32 000
2019	30 000
2020	30 000
2021	30 202

Under året har 8 andrahandsuthyrningar beviljats.

Styrelse

Föreningen har under 2021 haft nedanstående styrelse:

		<u>Vald tom</u>
Jarmo Kaipainen	Ordförande	2022
Mimmi Elofsson Bjesse	Ledamot	2023
Anna-Greta Palm	Ledamot	2023
Göran Ödebrink	Ledamot	2022

Dan Tugén	Suppleant	2022
Faya Chabou	Suppleant	2022

Styrelsen har konstituerat sig själv.

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

Föreningens firma tecknas av styrelsen enligt nedan:

för utbetalningar upp till 6 000 kr av Anna-Greta Palm

för utbetalningar upp till 60 000 kr av två styrelseledamöter i förening.

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

Styrelsearvode har för räkenskapsåret utgått med 90 000 kr + sociala avgifter fördelat efter arbetsinsats.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

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 2021 haft nedanstående revisorer:

		<u>Vald tom</u>
Arne Norman	Ordinarie revisor	2022
Jim Petterson	Revisorssuppleant	2022

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Grundel och Adrian Lindblom, där Lars Grundel var ordförande.

Förvaltning

Entreprenörer

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer:

Entreprenör

Bostadsförvaltning Sverige AB
Veteranpoolen
Amsler Hiss AB
Securitas Sverige AB
Com Hem
Pancevskis städservice
Avarn security

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Hisservice
Fastighetsjour
Kabel-tv
Trappstädning
Rondering och jour

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 överlåtelse är 2,5% av prisbasbeloppet och har under året varit 1 190 kr, vilket erläggs av köparen. Pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och har under året varit 476 kr per pantnotering, vilket också erläggs av köparen.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 348 162	3 270 937	3 084 942	3 701 464	3 272 420
Driftnetto	-95 488	41 390	118 422	379 745	215 720
Årets resultat	-398 136	-313 652	-219 584	-72 848	-231 562
Resultat efter fondjustering	-398 136	-313 652	-219 584	-72 848	-231 362

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/m ²	625	612	577	563	571
Fastighetslån kr/m ²	6 048	6 574	6 016	5 134	5 447
Snittränta vid årets slut i %	0,96	1,07	0,98	1,46	1,49
Likviditet i %	250	170	473	562	49
Soliditet i %	69	67	67	70	65
Avsättning & avskrivning /m ²	208	202	190	199	198

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder Normalt bör talet vara > 100

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/m²: Beroende på fastighetens skick och när den förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas

Väsentliga händelse under räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan är klar och används numera som underlag av styrelsen för framtida beslut om underhållsåtgärder på föreningens fastighet. Tidsplanen för underhållsplanen är 30 år.

Budget för 2022 har fastställts i november 2021 och visar på +/- resultat.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen, som baseras på en besiktning av huset, ger styrelsen ett underlag om i vilken ordning kvarstående renoveringsåtgärder skall genomföras. Vi vet sedan tidigare att behov finns av fönsterbyte och byte av elnät.

Fönsterbyte

Genomförd energideklaration 2019 pekar på behovet att byta ut våra fönster för att minska energiförlusterna.

Våra fönster renoverades delvis under 90-talet genom att de yttre fönstren byttes ut till energiglas med aluminiumbågar. Styrelsen har begärt att kommunen skall genomföra en bullermätning för att fastställa om föreningen kan få bidrag till detta fönsterbyte. Någon kunskap om när kommunen kommer till skott i denna fråga har vi tyvärr inte i nuläget.

Elnät

På lite längre sikt måste vi också byta ut husets elnät.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 159 689	13 511 812	1 164 471	-236 440	-313 652
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-313 652	313 652
Årets resultat					-398 136
Belopp vid årets utgång	57 159 689	13 511 812	1 164 471	-550 092	-398 136

Belopp vid årets ingång					Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					71 285 880
Balanseras i ny räkning					0
Årets resultat					-398 136
Belopp vid årets utgång					70 887 744

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-550 092
Årets resultat	-398 136
<i>Summa</i>	<i>-948 228</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-948 228
<i>Summa</i>	<i>-948 228</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 348 162	3 270 937
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 348 162	3 270 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 111 232	-1 779 734
Övriga externa kostnader	4	-135 684	-284 433
Personalkostnader	5	-111 291	-95 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 085 443	-1 069 894
Summa rörelsekostnader		-3 443 650	-3 229 547
Rörelseresultat		-95 488	41 390
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 648	-355 042
Summa finansiella poster		-302 648	-355 042
Resultat efter finansiella poster		-398 136	-313 652
Resultat före skatt		-398 136	-313 652
Årets resultat		-398 136	-313 652

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	100 275 284	101 347 871
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	70 024	33 761
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>100 345 308</i>	<i>101 381 632</i>
Summa anläggningstillgångar		100 345 308	101 381 632
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Egna bostadsrätter		535 000	535 000
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>535 000</i>	<i>535 000</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		88	84
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>88</i>	<i>84</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 446 875	4 636 403
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 446 875</i>	<i>4 636 403</i>
Summa omsättningstillgångar		2 981 963	5 171 487
SUMMA TILLGÅNGAR		103 327 271	106 553 119

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		-550 092	-236 440
Årets resultat		-398 136	-313 652
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-948 228</i>	<i>-550 092</i>
Summa eget kapital		70 887 744	71 285 880
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	31 460 000	32 540 000
Summa långfristiga skulder		31 460 000	32 540 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	80 000	2 080 000
Leverantörsskulder		71 987	259 660
Aktuella skatteskulder		205 793	212 594
Övriga skulder	11	47 391	39 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	574 356	135 500
Summa kortfristiga skulder		979 527	2 727 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 327 271	106 553 119

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,83%.

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
Avgifter/hyror bostäder		3 260 262	3 192 188
Hyror lokaler		41 977	41 900
Övriga intäkter		45 923	36 849
		3 348 162	3 270 937

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötesel	-84 576	-26 574
	Städning	-91 362	-76 750
	Löpande underhåll och reparationer	-309 202	-133 085
	Elavgifter	-50 792	-54 282
	Uppvärmningskostnader	-714 082	-611 756
	Vatten och avlopp	-366 190	-402 492
	Sophämtning	-139 585	-136 451
	Fastighetsförsäkring	-118 657	-113 551
	Kabel-tv	-83 636	-82 244
	Bredband	-9 613	-10 092
	Telefon	-641	-
	Lokalhyra	-33 960	-33 456
	Övriga driftskostnader	-4 266	-4 563
	Fastighetsavgift/skatt	-104 671	-101 122
	Korrigerig tidigare års fastighetsavgift/skatt	-	6 685
		-2 111 233	-1 779 733

Not 4	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Ekonomisk förvaltning	-80 691	-80 073
	Konsultarvoden	-5 825	-45 353
	Kontorsmaterial	-1 959	-6 862
	Medlems- och föreningsavgifter	-6 500	-6 440
	Övriga förvaltningskostnader	-37 485	-80 783
	Bankkostnader	-3 224	-64 923
		-135 684	-284 434

Not 5	Personalkostnader	2021	2020
	Arvode styrelse	-90 000	-80 000
	Sociala avgifter	-21 291	-15 485
		-111 291	-95 485

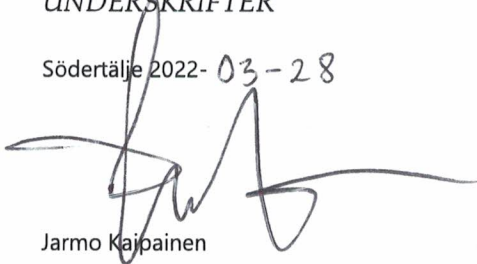
Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	109 095 075	85 198 201
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	23 896 873
	Utgående anskaffningsvärden	109 095 075	109 095 074
	Ingående avskrivningar	-7 747 204	-6 683 267
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 072 587	-1 063 936
	Utgående avskrivningar	-8 819 791	-7 747 203
	Redovisat värde	100 275 284	101 347 871
	Taxeringsvärden	72 800 000	46 595 000
	Taxeringsvärde byggnad: 49 207 000		
	Taxeringsvärde mark: 23 593 000		
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 569	83 850
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	49 119	39 719
	Utgående anskaffningsvärden	172 688	123 569
	Ingående avskrivningar	-89 808	-83 850
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 856	-5 958
	Utgående avskrivningar	-102 664	-89 808
	Redovisat värde	70 024	33 761
Not 8	Kassa och bank	2021-12-31	2020-12-31
	Handkassa	1 076	555
	Bankkonto	2 445 799	4 635 848
		2 446 875	4 636 403

Not 9	Skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>			
	Swedbank 0,83% Bundet tom 2023-09-25	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken 0,95% Bundet tom 2022-09-30	8 000 000	8 000 000
	Handelsbanken 0,93% Bundet tom 2025-04-30	7 540 000	7 620 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2021-01-05	–	2 000 000
	Handelsbanken 0,91% Bundet tom 2024-09-01	6 000 000	6 000 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2022-02-01	2 000 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-80 000	-2 080 000
Not 10	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 700 000	34 700 000
	Summa ställda säkerheter	34 700 000	34 700 000
Not 11	Övriga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Personalens källskatt	-26 100	-24 000
	Lagstadgade sociala avgifter	-21 291	-15 485
		-47 391	-39 485
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna räntekostnader	-40 813	-35 270
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	-96 669	-100 230
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-436 874	–

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2022-03-28



Jarmo Kaipainen



Mimmi Elofsson Bjesse



Anna-Greta Palm

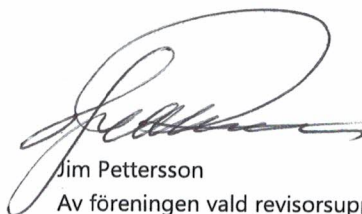


Göran Ödebrink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30



Arne Norman
Av föreningen vald revisor



Jim Pettersson
Av föreningen vald revisorsuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 i Södertälje.

Organisationsnummer 769618-9310

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 för räkenskapsperioden 2021-01-01 – 2021-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vi ansvarar för att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att planera och genomföra revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

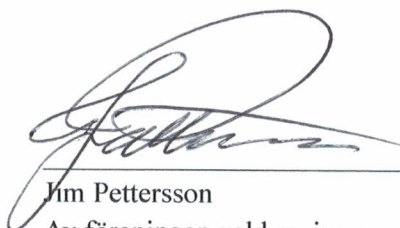
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje 30/3 2022



Arne Norman
Av föreningen vald revisor



Jim Pettersson
Av föreningen vald revisorssuppleant