

Årsredovisning

Brf Tellus 6

769618-9310

Styrelsen för Brf Tellus 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

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 Tingsön Fastigheter AB, Järnagatan 7, 151 71 Södertälje. Samverkan sker genom i servitut avtalade regler.

Vid förvärvet 2009 var fastighetens underhåll kraftigt eftersatt 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 portkodsystem 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 5218 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 m^2 .

Totala ytan blir då 5266 m^2

Föreningsfrågor

Föreningen hade 2020-12-31 97 medlemmar varav 68 var röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma avhölls den 18 mars 2020. 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Under året har 9 överlåtelser samt 2 upplåtelser skett. Prisutvecklingen framgår av nedanstående tabell. Priset avser medelpriset per m^2 utan hänsyn till standardskillnad mellan lägenheterna och lägenheternas storlek.

Medelpriser vid försäljning

<u>År</u>	<u>Pris per m^2</u>
2014	20 000
2015	32 000
2016	33 000
2017	35 000
2018	32 000
2019	30 000
2020	30 000

Under året har 6 andrahandsuthyrningar beviljats.

Styrelse

Föreningen har under 2020 haft nedanstående styrelse:

		<u>Vald tom</u>
Jarmo Kaipainen	Ordförande	2020
Per Larsson	Ledamot	2021
Ann-Greta Palm	Ledamot	2020
Hans Florin	Suppleant	2020
Dan Tugén	Suppleant	2020
Mimmi Elofsson Bjesse	Suppleant	2020

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 attesträtten till två ledamöter.

Styrelsearvode har för räkenskapsåret utgått med 80 000 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 2020 haft nedanstående revisorer:

		<u>Vald tom</u>
Per Nordenson	Ordinarie revisor	2020
Anne-Marie Heiken	Revisorssuppleant	2020

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Grundel och Jim Pettersson med Lars Grundel som ordförande.

Förvaltning

Entreprenörer

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer:

<u>Entreprenör</u>	<u>Uppdrag</u>
Bostadsförvaltning Sverige AB	Administrativ förvaltning
Veteranpoolen	Fastighetsskötsel
Amsler Hiss AB	Hisservice
Securitas Sverige AB	Fastighetsjour
Com Hem	Kabel-tv
Pancevskis städservice	Trappstädning
Avarn security	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 1 183 kr, vilket erläggs av köparen. Pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och har under året varit 473 kr per pantnotering, vilket också erläggs av köparen.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 270 937	3 084 942	3 701 464	3 272 420	3 525 127
Driftnetto	41 390	118 422	379 745	215 720	477 402
Årets resultat	-313 652	-219 584	-72 848	-231 562	45 974
Resultat efter fondjustering	-313 652	-219 584	-72 848	-231 362	45 974

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/m ²	612	577	563	571	600
Fastighetslån kr/m ²	6 574	6 016	5 134	5 447	5 465
Snittränta vid årets slut i %	1,07	0,98	1,46	1,49	1,44
Likviditet i %	170	473	562	49	153
Soliditet i %	67	67	70	65	65
Avsättning & avskrivning /m ²	202	190	199	198	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

Badrumsrenovering och stambyte har slutförts.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Revidering av föreningens underhållsplan pågår med målsättningen att göra en plan på 30 år.

Budget för 2021 har fastställts i november 2020 och visar på ett överskott på 31 756 kr.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplanen, som baseras på en besiktning av huset kommer att ge oss 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 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	55 222 128	10 849 373	1 164 471	-16 856	-219 584
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-219 584	219 584
Förändring medlemsinsatser	1 937 561				
Förändring upplåtelseavgifter		2 662 439			
Årets resultat					-313 652
Belopp vid årets utgång	57 159 689	13 511 812	1 164 471	-236 440	-313 652
					Totalt
Belopp vid årets ingång					66 999 532
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Förändring medlemsinsatser					1 937 561
Förändring upplåtelseavgifter					2 662 439
Årets resultat					-313 652
Belopp vid årets utgång					71 285 880

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-236 440
Årets resultat	-313 652
Summa	-550 092

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-550 092
Summa	-550 092

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 270 937	3 084 942
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 270 937	3 084 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 779 734	-1 619 875
Övriga externa kostnader	4	-284 433	-243 348
Personalkostnader	5	-95 485	-100 753
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 069 894	-1 002 544
Summa rörelsekostnader		-3 229 547	-2 966 520
Rörelseresultat		41 390	118 422
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 042	-338 006
Summa finansiella poster		-355 042	-338 006
Resultat efter finansiella poster		-313 652	-219 584
Resultat före skatt		-313 652	-219 584
Årets resultat		-313 652	-219 584

BALANSRÄKNING

1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	101 347 871	78 514 934
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	33 761	0
Pågående nyanläggningar	8	–	17 033 108
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>101 381 632</i>	<i>95 548 042</i>

Summa anläggningstillgångar

101 381 632

95 548 042

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Egna bostadsrätter		535 000	535 000
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>535 000</i>	<i>535 000</i>

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		84	77 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>84</i>	<i>77 329</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	9	4 636 403	3 138 680
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 636 403</i>	<i>3 138 680</i>

Summa omsättningstillgångar

5 171 487

3 751 009

SUMMA TILLGÅNGAR

106 553 119

99 299 051

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 159 689	55 222 128
Upplåtelseavgifter		13 511 812	10 849 373
Fond för yttre underhåll		1 164 471	1 164 471
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>71 835 972</i>	<i>67 235 972</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-236 440	-16 856
Årets resultat		-313 652	-219 584
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-550 092</i>	<i>-236 440</i>
Summa eget kapital		71 285 880	66 999 532
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 540 000	31 620 000
Summa långfristiga skulder		32 540 000	31 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 080 000	80 000
Leverantörsskulder		259 660	173 721
Aktuella skatteskulder		212 594	255 628
Övriga skulder	12	39 485	37 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	135 500	132 417
Summa kortfristiga skulder		2 727 239	679 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 553 119	99 299 051

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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 2,07%.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
Avgifter/hyror bostäder		3 192 188	3 009 742
Hyror lokaler		41 900	41 458
Övriga intäkter		36 849	33 742
		3 270 937	3 084 942

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	-26 574	-55 266
	Städning	-76 750	-66 865
	Löpande underhåll och reparationer	-133 085	-57 712
	Elavgifter	-54 282	-24 729
	Uppvärmningskostnader	-611 756	-411 747
	Vatten och avlopp	-402 492	-350 395
	Sophämtning	-136 451	-135 808
	Fastighetsförsäkring	-113 551	-108 152
	Kabel-tv	-82 244	-95 790
	Bredband	-10 092	-9 992
	Lokalhyra	-33 456	-32 802
	Övriga driftskostnader	-4 563	-10 599
	Fastighetsavgift/skatt	-101 122	-111 472
	Korrigerig tidigare års fastighetsavgift/skatt	6 685	–
	Omföring försäkringspremier	–	-148 547
		-1 779 733	-1 619 876

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	-80 073	-98 756
	Konsultarvoden	-45 353	-14 685
	Kontorsmaterial	-6 862	-8 361
	Föreningsstämma	–	-1 325
	Medlems- och föreningsavgifter	-6 440	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-80 783	-28 501
	Lämnade bidrag och gåvor	–	-550
	Bankkostnader	-64 923	-78 670
		-284 434	-243 348

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Arvode styrelse	-80 000	-90 000
	Sociala avgifter	-15 485	-10 753
		-95 485	-100 753

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	85 198 201	85 198 201
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	23 896 873	–
	Utgående anskaffningsvärden	109 095 074	85 198 201
	Ingående avskrivningar	-6 683 267	-5 680 723
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 063 936	-1 002 544
	Utgående avskrivningar	-7 747 203	-6 683 267
	Redovisat värde	101 347 871	78 514 934
	Taxeringsvärde byggnad: 25 202 000		
	Taxeringsvärde mark: 21 393 000		

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 850	83 850
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	39 719	–
	Utgående anskaffningsvärden	123 569	83 850
	Ingående avskrivningar	-83 850	-83 850
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 958	–
	Utgående avskrivningar	-89 808	-83 850
	Redovisat värde	33 761	0

Not 8	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde	–	2 754 177
	Årets investering, omb plan 9, badrumsrenovering	–	14 278 931
		–	17 033 108

Not 9	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Handkassa	555	1 912
	Bankkonto	4 635 848	3 136 768
		4 636 403	3 138 680

Not 10	Skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
	<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 1,30% Bundet tom 2021-04-30	7 620 000	7 700 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2021-01-05	2 000 000	2 000 000
	Handelsbanken 0,91% Bundet tom 2024-09-01	6 000 000	6 000 000
	Handelsbanken 1,20% Bundet tom 2021-01-29	3 000 000	–

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 080 000	-80 000
--	------------	---------

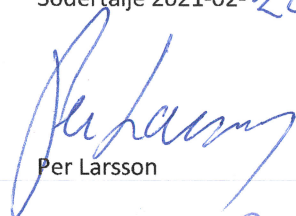
Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 700 000	31 700 000
	Summa ställda säkerheter	34 700 000	31 700 000

Not 12	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Personalens källskatt	-24 000	-27 000
	Lagstadgade sociala avgifter	-15 485	-10 753
		-39 485	-37 753

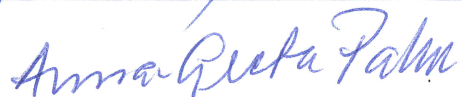
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	-35 270	-55 384
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	-100 230	-77 033
		-135 500	-132 417

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2021-02-22



Per Larsson

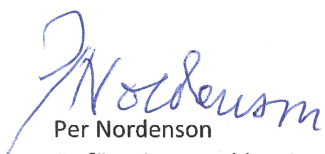


Anna-Greta Palm



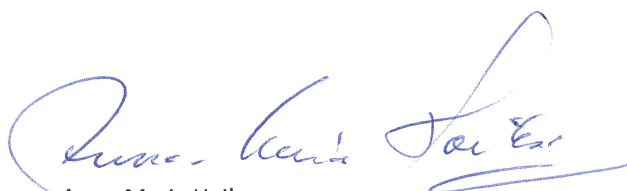
Jarmo Kaipainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-24



Per Nordenson

Av föreningen vald revisor



Anne-Marie Heiken

Av föreningen vald revisorsuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 i Södertälje.

Organisationsnummer 769618-9310

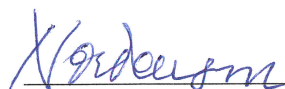
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tellus 6 för räkenskapsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vi ansvarar för att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

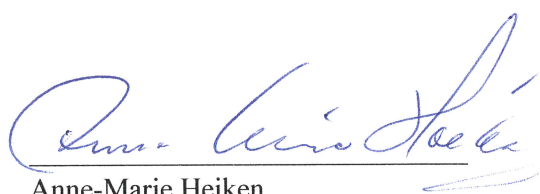
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i 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 föreningen 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 24 /2 2021


Per Nordenson
Av föreningen vald revisor


Anne-Marie Heiken
Av föreningen vald revisorssuppleant