
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tellus nr 2
Org nr: 719000-1185





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tellus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 242% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 242% till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 2 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 4 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	9
3 rum och kök	5
6 rum och kök	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 1 211 m²

Årets taxeringsvärde 8 100 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 100 000 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 73 tkr och planerat underhåll för 58 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	1992
Stambyte	2000
Lägenhetsdörrar, fönsterbyte, fasadmålning	2004
Byte värmepåsar	2011
Bredbandsinstallation	2015
Gemensamma utrymmen	2016
Huskropp utvändigt	2016
Nytt låssystem	2017
Byte röklucka	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	18 787
Markytor	39 493

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnel Lilja	Ordförande	2022
Cecilia Westergren	Vice ordförande	2022
Eugén Smiljanic	Sekreterare	2021
Ida Lindell	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cyrus Kazemi	Suppleant	2021
Marita Björklund	Suppleant	2021
Linnea Hedström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Björn Pettersson	Förtroendevald revisor	2021

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 24 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

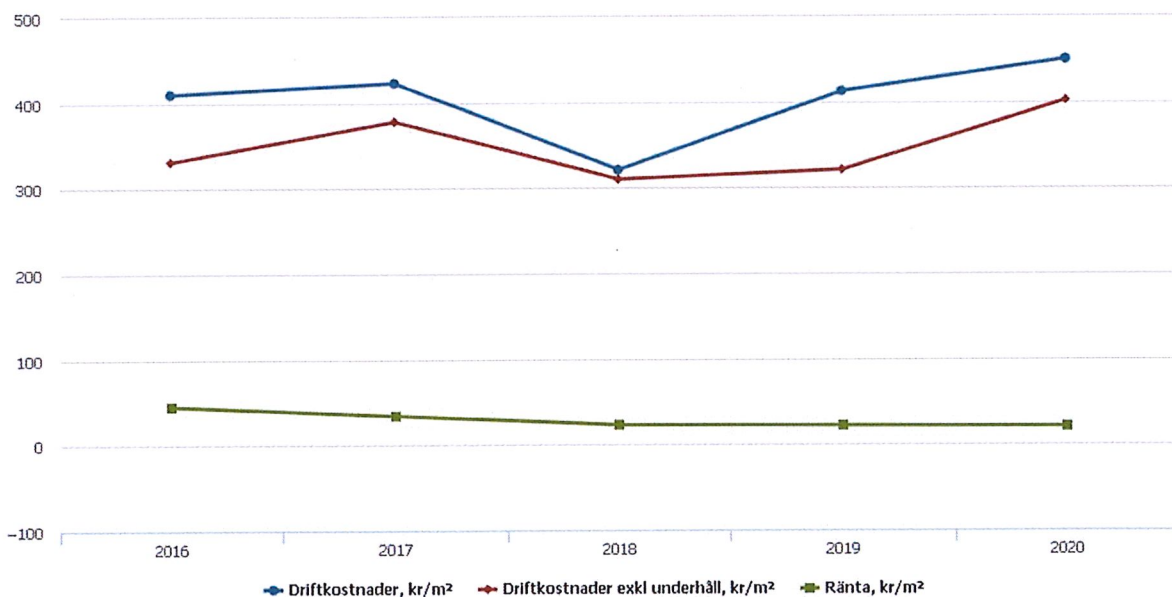
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	840	825	810	791	791
Resultat efter finansiella poster	18	69	122	22	12
Årets resultat	18	69	122	22	12
Resultat exklusive avskrivningar	109	153	203	96	87
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-29	27	84	-34	-29
Balansomslutning	2 087	2 111	2 168	2 060	2 264
Soliditet %	25	24	20	15	4
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	292	242	198	177	241
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	647	647	634	634
Driftkostnader, kr/m ²	450	413	321	423	410
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	321	310	378	331
Ränta, kr/m ²	21	22	23	34	45
Underhållsfond, kr/m ²	427	361	349	262	199
Lån, kr/m ²	1 166	1 209	1 252	1 295	1 478



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 642	0	0	436 991	-128 638	69 392
Disposition enl. årsstämmobeslut					69 392	-69 392
Reservering underhållsfond				138 000	-138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-58 280	58 280	
Årets resultat						17 941
Vid årets slut	125 642	0	0	516 711	-138 966	17 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-59 246
Årets resultat	17 941
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 280
Summa	-121 024

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 121 024**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	839 793	824 748
Övriga rörelseintäkter		18 384	15 657
Summa rörelseintäkter		858 177	840 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-544 836	-500 646
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 077	-146 743
Personalkostnader	Not 5	-17 194	-15 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-91 479	-83 243
Summa rörelsekostnader		-814 586	-746 304
Rörelseresultat		43 590	94 102
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 649	-26 582
Summa finansiella poster		-25 649	-24 710
Resultat efter finansiella poster		17 941	69 392
Årets resultat		17 941	69 392



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 533 391	1 619 235
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	78 903	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 612 294	1 619 235
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		1 631 794	1 638 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 486	3 753
Övriga fordringar	Not 9	99 653	96 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 753	25 590
Summa kortfristiga fordringar		138 892	125 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		319 567	346 889
Summa kassa och bank		319 567	346 889
Summa omsättningstillgångar		458 459	472 400
Summa tillgångar		2 090 253	2 111 135



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 642	125 642	
Fond för yttre underhåll	516 711	436 991	
Summa bundet eget kapital	642 353	562 633	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-138 966	-128 638	
Årets resultat	17 941	69 392	
Summa fritt eget kapital	-121 024	-59 246	
Summa eget kapital	521 329	503 387	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	828 936	1 412 246
Summa långfristiga skulder		828 936	1 412 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	583 310	52 016
Leverantörsskulder		35 605	15 367
Övriga skulder	Not 12	67	15 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	121 006	112 584
Summa kortfristiga skulder		739 988	195 502
Summa eget kapital och skulder		2 090 253	2 111 135



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	Linjär	50
Installationer	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	799 368	783 768
Hyror, p-platser	21 810	21 293
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-616	0
Elavgifter	4 800	4 800
Sophämtningsavgifter	14 431	14 887
Summa nettoomsättning	839 793	824 748

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-58 280	-111 528
Reparationer	-72 912	-13 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 300	-24 300
Försäkringspremier	-12 841	-12 466
Kabel- och digital-TV	-24 328	-23 949
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 756	0
Serviceavtal	-7 749	0
Obligatoriska besiktningar	-27 000	-13 375
Snö- och halkbekämpning	-23 423	-28 812
Förbrukningsinventarier	-1 999	-18 185
Vatten	-65 015	-37 021
Fastighetsel	-26 683	-31 433
Uppvärmning	-150 016	-155 788
Sophantering och återvinning	-30 372	-29 779
Förvaltningsarvode drift	-15 163	-3 379
Summa driftskostnader	-544 836	-500 646



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-127 845	-124 793
IT-kostnader	-8 910	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 750	-10 443
Övriga förvaltningskostnader	-5 573	-2 086
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 022	-3 721
Kontorsmateriel	-806	-2 529
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-161 077	-146 743

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-12 500	-10 500
Sammanträdesarvoden	-2 400	-2 800
Sociala kostnader	-2 294	-2 371
Summa personalkostnader	-17 194	-15 671

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-4 337	-1 807
Avskrivning Anslutningsavgifter	-11 500	-11 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 006	-69 936
Avskrivning Installationer	-5 636	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-91 479	-83 243



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	787 679	787 679
Mark	53 734	53 734
Anslutningsavgifter	115 000	115 000
Tillkommande utgifter	2 526 993	2 526 993
Markanläggning	86 744	
	3 570 150	3 483 406
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	86 744
	0	86 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 570 150	3 570 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-787 679	-787 679
Anslutningsavgifter	-57 500	-46 000
Tillkommande utgifter	-1 104 991	-1 035 055
Markanläggningar	-1 807	
	-1 951 977	-1 868 734
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-11 500	-11 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 006	-69 936
Årets avskrivning markanläggningar	-4 337	-1 807
	-85 843	-83 243
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 037 820	-1 951 977
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 533 391	1 619 235
Varav		
Mark	53 734	53 734
Anslutningsavgifter	46 000	57 500
Tillkommande utgifter	1 353 058	1 423 064
Markanläggningar	80 599	84 937
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 100 000	8 100 000
Totalt taxeringsvärde	8 100 000	8 100 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 100 000</i>	<i>2 100 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	84 539	0
	84 539	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 539	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 636	0
	-5 636	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 903	0
Varav		
Installationer	78 903	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	25 387	25 387
Skattekonto	70 781	70 781
Lån under betalning	3 485	0
Summa övriga fordringar	99 653	96 168

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 608	12 841
Förutbetalda driftkostnader	11 625	6 667
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 082	6 082
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 875	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 753	25 590



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 412 246	1 464 262
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 216	-52 016
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-563 094	-
Långfristig skuld vid årets slut	828 936	1 412 246

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,78%	2021-12-30	594 894,00	0,00	31 800,00	563 094,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2022-10-30	869 368,00	0,00	20 216,00	849 152,00
Summa			1 464 262,00	0,00	52 016,00	1 412 246,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 216 kr på den del som ligger långfristig och 31 800 kr på den som ligger kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 80 864 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 828 936 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	0	-3 532
Medlemmarnas reparationsfonder	67	67
Övriga skulder	0	19 000
Summa övriga skulder	67	15 535



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 496	3 075
Upplupna räntekostnader	3 340	3 447
Upplupna driftskostnader	2 788	5 504
Upplupna elkostnader	2 311	2 840
Upplupna värmekostnader	19 581	20 122
Upplupna revisionsarvoden	10 808	10 558
Upplupna styrelsearvoden	14 000	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 682	54 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 006	112 584

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 364 400	2 364 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnel Lilja

Cecilia Westergren

Eugén Smiljanic

Ida Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Björn Pettersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557446190768

Dokument

Årsredovisning - 233584

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2021-05-01 11:24:22 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-20 11:14:44 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Gunnel Lilja (GL)

BRF Tellus nr 2 ()

gunnellilja@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL LILJA"

Signerade 2021-05-04 18:43:39 CEST (+0200)

Björn Pettersson (BP)

BRF Tellus nr 2 (Förtroendevald revisor)

b-pettersson@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN PETTERSSON"

Signerade 2021-05-01 12:37:54 CEST (+0200)

Eugén Smiljanic (ES)

BRF Tellus nr 2 ()

eugenjohans@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EUGÉN JOHANSSON SMILJANIC"

Signerade 2021-05-02 11:52:55 CEST (+0200)

Ida Lindell (IL)

BRF Tellus nr 2 ()

ida.lindell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Marie Elisabet Lindell"

Signerade 2021-05-20 11:14:44 CEST (+0200)

Cecilia Westergren (CW)

Maria Johansson (MJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557446190768

BRF Tellus nr 2 ()
cecilia.westergren@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA WESTERGREN"
Signerade 2021-05-14 13:51:24 CEST (+0200)*

BRF Tellus nr 2 (Auktoriserad Revisor)
maria.johanson@se.gt.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2021-05-19 19:17:07 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Tellus nr 2
Org. nr. 719000-1185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping maj 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BJb2wpftO-BkMnwTfK_
Document	2012 RB Tellus 2.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

Signing parties

Maria Johanson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com
2021-05-19 19:15:41 CEST,

Clicked invitation link Maria Johanson
Amazon CloudFront,2021-05-19 19:16:01 CEST,IP address: 213.200.144.128

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson
Birth date: 04/11/1976,2021-05-19 19:16:38 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggens bostadsrättsförening
Tellus nr 2, organisationsnummer 719000-1185.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2021-

Björn Pettersson
Föreningsrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557447154856

Dokument

Tellus 2 Internrevisionsberättelse

Huvuddokument

1 sida

Startades 2021-05-20 13:28:49 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-20 18:37:19 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

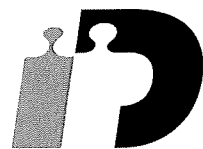
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Björn Pettersson (BP)

BRF Tellus nr 2 (Förtroendevald revisor)

b-pettersson@bredband.net



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BJÖRN PETTERSSON"

Signerade 2021-05-20 18:37:19 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tellus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tellus nr 2 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

