

# Bostadsrättsföreningen Tellus

Org.nr: 745000-1404

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tellus, organisationsnummer 745000-1404, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Information om fastigheten

Föreningens fastighet har beteckning Lejonet 1 och ligger i Lunds kommun. Föreningen äger marken som är på 1 833 m2 enligt taxeringsbeviset. Taxeringsvärdet är enligt 2022 års fastighetstaxering 30 600 000 kr, varav markvärdet utgör 15 200 000 kr.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Lund

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1951

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelsens ledamöter

Styrelsen (vald på föreningsstämma 2022-04-09)

Kerstin Paulsson Ordförande (vald till 2024) - omval

Stefan Ulvenlund Ordinarie (vald till 2023) - sittande

Ingrid Wedberg Ordinarie (vald till 2024)

Ellen Bergman Ordinarie (vald till 2024)

Mathias Grubelich Ordinarie (vald till 2024)

Ellen Frylén - avflyttad, ej längre del av styrelsen. Ordinarie (vald till 2024) - avflyttad under året

#### Styrelsens rollfördelning

Ordförande Kerstin Paulsson

Ledamot Ingrid Wedberg

Ledamot, sekreterare Stefan Ulvenlund

Ledamot Mathias Grubelich

Ledamot Ellen Bergman

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

#### Revisorer

Intern Elisabet Andersson

Intern Eric Roberts

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Mathias Göransson och Madeleine Emmerfors

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-09

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Allabrf
Bredband	Telenor
El	Eon
Fjärrvärme, El	Kraftringen
Fastighetsskötsel	Climat 80 (f d Clifa)
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Banklån	SEB
Försäkring	Länsförsäkringar
Vattenförsörjning	VA Syd

**Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.**

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, kollektiv olycksfallsförsäkring för medlemmarna vid aktiviteter i föreningens regi samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens boyta är enligt taxeringsbeskedet 1467 m<sup>2</sup>.

## Medlemsinformation

Medlemmar Antalet medlemslägenheter: 29 st. Överlåtelse under året: 4 st. Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgarna och betalas normalt av köparen. Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 5 st.

### Lägenheter

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt. Två av dessa är sammanbyggda, varför det faktiska antalet är 29.

I fastigheten finns även gemensam tvättstuga och hobbyrum. Hobbyrummet hyrs för närvarande ut till en före detta medlem i föreningen.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	12
2 rok	12
3 rok	4
4 rok	2
Summa	30

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplan köptes in från SBC 2015. Den har därefter vidareutvecklats och uppdateras löpande baserat på de renoveringsbehov som identifieras.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Installation fjärrvärme	2022	Inkluderar fjärrvärmeinstallation och fjärrvärmeväxlare
Renovering av gavelfönster	2021	
Byte av glasrutor utåt Tellusgatan	2020	Ljuddämpande glas
Spaltventiler i rum in mot trädgården	2019	
OVK	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av stamventiler till radiatorer	2019	Inkl asbestsanering
Radonmätning	2018	
Byte av balkongplåt och målning av räcke	2017	Betongplattan lagats vid behov
Målning fönster utvändigt	2017	
Byte av elcentraler och stigare	2016	
Renovering av skorstenar och fasad	2016	
Byte av gaspanna	2014	
Relining av avloppsrör	2014	Samtidigt spolades källarledningarna
Nya gummilister fönster och balkongdörrar	2012	
Sotning och brandskyddskontroll alla lägenheter	2012	
Källarfönster framsida och gavel m	2011	
Byte av lägenhetsdörrar	2010	Brand- och säkerhetsklassade dörrar till alla lägenheter samt vind och källare
Nya ytterdörrar med portkod	2010	
Nya postboxar	2010	
Målning av vita partier husfasad, fönster, balkonger och trapphus	2010	
Byte av tak	2004	Nya takpannor, underlagspapp och bärläkt
Ledningar för inloppsvatten utbyta	2004	
Fogkomplettering av skorstenar	2004	
Byte av värmekälla, från gas till fjärrvärme	2022	Som en konsekvens av dramatiskt stigande gaspriser, beslutade styrelsen att byta värmekälla från gas till fjärrvärme.
Renovering av fasad och byte av balkongplattor	2026- 2030	Bör göras inom 5-10 år
Relining av bottenplattan	2026- 2030	Bör göras inom 5-10 år

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det viktigaste som skett under året är att föreningen bytt värmekälla från gas till fjärrvärme. Då gaspriserna skenade redan under slutet av 2021 fann styrelsen det mycket angeläget att agera. På grund av de höga gaspriserna blev vi tvungna att höja avgifterna kraftigt under året. Fjärrvärmeskiftet skedde under september 2022, och vi har redan sett en betydlig minskning av värmekostnaden under de kalla höst- och vintermånaderna.

Under året har vi även arbetat med att finna en ny ekonomisk förvaltare då samarbetet med Alla Brf inte fungerat optimalt. Vi har funnit en ny förvaltare Nabo som tar över förvaltningen från 2023-01-01.

Vidare har vi under året arbetat kontinuerligt med underhållsplanen. De större investeringar som planeras för är skifte av balkongplattor inklusive lagning av fasad där det behövs, samt relining av avloppsledningarna i bottenplattan. Inget av dessa arbeten är akut förestående, men de ligger i planen och bör genomföras inom en 5-10 års period. Vi har tagit in offerter för att skapa oss en kostnadsbild, och baserat på den information vi fått in beräknas den totala kostnaden till ca 4-5 miljoner kr för båda arbeten. Vi önskar avvakta med att påbörja dessa tills räntorna sjunkit, eftersom ingen av åtgärderna är akut.

### Förenings ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara god även om det gångna året visat att det finns inga stora marginaler och att vi är känsliga för störningar i kostnadsnivån. Ekonomin är också mer svårbedömd än tidigare då både inflation och högre räntor påverkar kostnaderna uppåt. Årsavgiften höjdes med 10% vid årsskiftet 2021/22, därefter ytterligare 20% under april 2022. Efter bytet till Fjärrvärme bedömer vi att avgiften kan ligga kvar en tid, och ingen ökning gjordes vid ingången av 2023. Däremot är det svårt att beräkna utfallet framöver då föreningen har ett antal lån som kommer att läggas om under den närmaste tiden och dessa kommer då att få en betydligt högre ränta. Vidare har det tidigare varit praxis att inte amortera på våra lån, styrelsen har beslutat ändra på denna policy och avser framgent att amortera lånen på ett sätt som motsvarar avskrivningstiden på investeringen. Detta gäller nya lån, ännu låter vi de gamla vara amorteringsfria. Under året upptogs ett lån på 500 000 kr för att finansiera fjärrvärmeinstallationen. Detta lån amorteras över 25 år, vilket Krafringen bedömde som en rimlig avskrivningstid.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Även om överlämningen till Nabo inte var helt smidig och avgiftsavierna kom ut alltför sent under januari så har arbetet stabiliserats. Vi upplever nu att förvaltningen fungerar tillfredsställande bla med hänsyn till kortare svarstider samt en välfungerande digital plattform. Vi tänker använda oss av detta verktyg för att skicka ut meddelanden till medlemmar framgent, därför viktigt att alla medlemmar uppdaterar sina kontaktuppgifter i portalen. Vi önskar generellt arbeta mer digitalt och därmed färre papperslappar i trapphusen.

## Flerårsöversikt

	2022	2022
Nettoomsättning, tkr	1 201	948
Årsavgifter, tkr	1 181	929
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	-208
Soliditet <sup>1</sup> , %	5	-1

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 600	64 500	307 071	54 900	-208 457	270 614
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				54 900	-208 457	-153 557
Årets resultat					26 149	26 149
Belopp vid årets utgång	52 600	64 500	307 071	-153 557	26 149	296 763

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-153 557
Årets resultat	26 149
<b>Totalt</b>	<b>-127 408</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Balanseras i ny räkning	-127 408
<b>Totalt</b>	<b>-127 408</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 200 795	948 327
Övriga rörelseintäkter		64 091	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 264 886</b>	<b>948 327</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-928 291	-850 291
Administration och förvaltning	4	-54 035	-72 773
Personalkostnader	5	-47 871	-52 360
Avskrivningar		-151 988	-135 644
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 182 185</b>	<b>-1 111 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>82 701</b>	<b>-162 741</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 552	-45 716
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-56 552</b>	<b>-45 716</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>26 149</b>	<b>-208 457</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>26 149</b>	<b>-208 457</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>26 149</b>	<b>-208 457</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 089 828	4 704 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 885	36 032
Summa materiella anläggningstillgångar		5 120 713	4 740 348
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		5 120 713	4 740 348
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 321	0
Summa kortfristiga fordringar		30 321	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		250 567	198 247
Summa kassa och bank		250 567	198 247
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		280 888	198 247
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 431 922	4 938 595



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Insatser		52 600	52 600
Reservfond		307 071	307 071
Fond för yttre underhåll		64 500	64 500
Summa bundet eget kapital		424 171	424 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-153 557	26 324
Årets resultat		26 149	-179 881
Summa fritt eget kapital		-127 408	-153 557
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		296 763	270 614
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 095 000	4 517 000
Summa långfristiga skulder		2 095 000	4 517 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		2 095 000	4 517 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 917 000	0
Leverantörsskulder		74 322	123 347
Skatteskulder		695	0
Övriga skulder		22 968	23 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	4 592
Summa kortfristiga skulder		3 014 985	150 981
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		3 014 985	150 981
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 406 748	4 938 595

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år 0,5 %
Fjärrvärme	25 år 4%
Gaspanna	20 år 5 %
Relining	25 år 4 %
Elcentraler	50 år 2 %
Skorstenar	25 år 4 %
Balkongplåtar	50 år 2 %
Fönstermålning	7 år 14,3 %
Balkongreovering	50 år 2 %
Stamventilsbyte	50 år 2 %
Byte fönsterglas	30 år 3,3 %
Gavelfönster	20 år 5 %
Inventarier	10 år 10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Arsavgifter		
Bostäder	1 180 848	928 835
Hysesintäkter		
Övriga hyresintäkter	16 084	0
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 380	19 492
Avgift andrahandsupplåtelse	483	0
	3 863	19 492
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 200 795</b>	<b>948 327</b>
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	44 325	35 822
Uppvärmning	471 192	427 175
Vatten och avlopp	58 617	53 183
Sophämtning	30 656	32 381
	604 790	548 561
Funktionell anläggningservice		
Brandskydd	1 380	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	113 392	124 484
Trädgårdsskötsel	6 662	13 579
Snöröjning/sandning	11 120	0
Övriga köpta tjänster	9 811	0
	140 985	138 063
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	51 765	50 400
Övriga driftkostnader		
Försäkring	29 265	30 382
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 570	43 211
	74 835	73 593
Reparationer		
Reparationer	54 536	39 674
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>928 291</b>	<b>850 291</b>

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
<hr/>		
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	29 672
Extra ekonomisk förvaltning	8 474	6 875
	<hr/>	<hr/>
	39 724	36 547
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	868
Bankkostnader	12 802	1 200
Övriga kostnader	1 509	34 158
	<hr/>	<hr/>
	14 311	36 226
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>54 035</b>	<b>72 773</b>

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
<hr/>		
Styrelsen		
Styrelsearvode	36 410	40 800
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	11 461	11 560
	<hr/>	<hr/>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>47 871</b>	<b>52 360</b>

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 790 893	5 790 893
Utgående anskaffningsvärden	6 328 393	5 790 893
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 086 577	- 956 081
Årets avskrivningar	- 151 988	- 130 496
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-1 238 565	-1 086 577
Utgående redovisat värde	<hr/>	<hr/>
	5 089 828	4 704 316
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 400 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	11 600 000
	<hr/>	<hr/>
	30 600 000	21 800 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	202 628	202 628
Utgående anskaffningsvärden	202 628	202 628
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 166 596	- 161 448
Årets avskrivningar	- 5 147	- 5 148
Utgående avskrivningar	-171 743	-166 596
Utgående redovisat värde	30 885	36 032

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	231028	4,42 %	350 000	350 000
SEB	230728	0,83 %	500 000	500 000
SEB	231128	0,95 %	667 000	667 000
SEB	230428	0,75 %	1 000 000	1 000 000
SEB	251028	1,44 %	1 000 000	1 000 000
SEB	250928	0,86 %	600 000	600 000
SEB	230628	4,37 %	400 000	400 000
SEB	271028	4,93 %	495 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 012 000	4 517 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 917 000	0
			2 095 000	4 517 000

## Underskrifter


Lund den 25 / 4 2023



Kerstin Paulsson



Ingrid Wedberg



Stefan Ulvenlund



Mathias Grubelic



Ellen Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -



Elisabet Andersson  
Revisor



Eric Roberts  
Revisor

