

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tellus nr 3
Org nr: 719000-0856



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tellus nr 3 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 221% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 81 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -56 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 3 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 2 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 1 211 m²

Årets taxeringsvärde 8 118 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 118 000 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 49 tkr och planerat underhåll för 131 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en underhållsplan för kommande år för att på ett bättre sätt få en överblick över kommande kostnader.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Fönster och dörrar	2006
Fiber	2009
P-platser med motorvärmare	2012
Byte av röklucka	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	58 405
Markytor	72 159

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Ralme	Ordförande	2022
Jocke Dyrbye	Vice ordförande	2022
Ritva Haukilauma	Sekreterare	2022
Ida Lindell	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Ralme	Suppleant	2022
Sylvia Sichert	Suppleant	2022
Sophia Carenborn Visén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

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 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

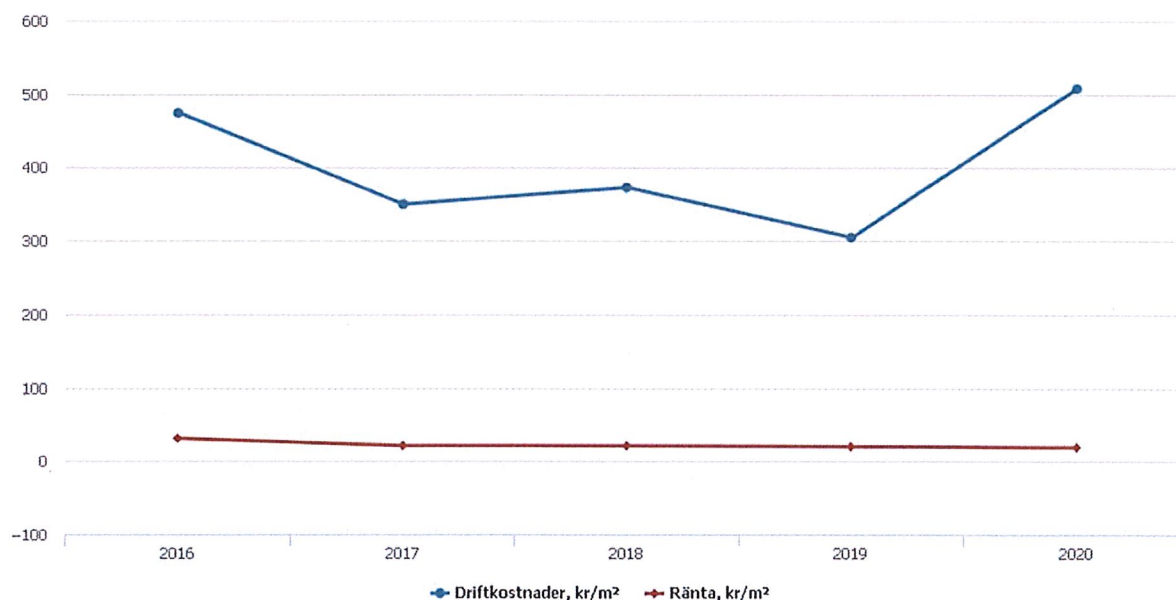
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	825	809	809	808	798
Resultat efter finansiella poster	-137	107	-27	63	-99
Årets resultat	-137	107	-27	63	-99
Resultat exklusive avskrivningar	-56	180	54	138	-25
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-194	67	-71	17	-146
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	93	103	100	100
Balansomslutning	1 797	2 000	1 963	2 091	2 123
Soliditet %	0	7	2	3	0
Likviditet % exklusive omförhandlingar kommande verksamhetsår	132	221	148	229	164
Likviditet % inklusive omförhandlingar kommande verksamhetsår	18	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	645	645	645	636
Driftkostnader, kr/m ²	508	305	373	350	474
Ränta, kr/m ²	19	20	21	21	31
Underhållsfond, kr/m ²	323	317	223	161	98
Lån, kr/m ²	1 359	1 392	1 424	1 537	1 570



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 945	1 560	0	383 577	-477 435	106 649
Disposition enl. årsstämmobeslut					106 649	-106 649
Reservering underhållsfond				138 000	-138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-130 564	130 564	
Årets resultat						-136 695
Vid årets slut	125 945	1 560	0	391 013	-378 222	-136 695

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-370 786
Årets resultat	-136 695
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 564
Summa	-514 918

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 514 918**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	824 560	808 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 442	4 091
Summa rörelseintäkter		830 002	812 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-615 738	-369 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 076	-213 517
Personalkostnader	Not 6	-25 443	-25 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 986	-72 856
Summa rörelsekostnader		-945 243	-681 870
Rörelseresultat		-115 241	130 808
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 655	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 109	-24 213
Summa finansiella poster		-21 454	-24 159
Resultat efter finansiella poster		-136 695	106 649
Årets resultat		-136 695	106 649

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 357 218	1 421 200
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	223 275	107 523
Summa materiella anläggningstillgångar		1 580 493	1 528 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 580 993	1 529 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 560	2 489
Övriga fordringar	Not 11	72 747	72 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 425	23 947
Summa kortfristiga fordringar		108 732	99 183
Kassa och bank			
Kassa och bank		106 958	371 187
Summa kassa och bank		106 958	371 187
Summa omsättningstillgångar		215 689	470 370
Summa tillgångar		1 796 683	1 999 592

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 505	127 505
Fond för yttre underhåll		391 013	383 577
Summa bundet eget kapital		518 518	511 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-378 222	-477 435
Årets resultat		-136 695	106 649
Summa fritt eget kapital		-514 918	-370 786
Summa eget kapital		3 601	140 296
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	584 238	1 646 141
Summa långfristiga skulder		584 238	1 646 141
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 061 903	39 200
Leverantörsskulder		19 447	17 275
Övriga skulder	Not 14 Not 15	22 899	25 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 595	131 080
Summa kortfristiga skulder		1 208 844	213 155
Summa eget kapital och skulder		1 796 683	1 999 592

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
Tillkommande utgifter, stambyte	Linjär	40
Tillkommande utgifter, fönster/dörrar	Linjär	40
Tillkommande utgifter, sopkärl	Linjär	10
Installationer - fiber	Linjär	10
Installationer - motorvärmare	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	793 186	781 560
Hyror, p-platser	34 209	34 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 835	-6 993
Summa nettoomsättning	824 560	808 587

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 242	2 781
Fakturerade kostnader	720	1 250
Övriga rörelseintäkter	480	60
Summa övriga rörelseintäkter	5 442	4 091

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-130 564	0
Reparationer	-48 942	-19 878
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 354	-24 354
Försäkringspremier	-10 982	-10 715
Kabel- och digital-TV	-25 495	-25 050
Återbäring från Riksbyggen	0	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 050	-2 175
Serviceavtal	-8 718	0
Obligatoriska besiktningar	-58 380	-13 375
Snö- och halkbekämpning	-20 635	-25 688
Förbrukningsinventarier	-11 707	-4 851
Fordons- och maskinkostnader	-228	0
Vatten	-76 574	-54 772
Fastighetsel	-24 688	-27 620
Uppvärmning	-138 936	-148 540
Sophantering och återvinning	-16 517	-16 424
Förvaltningsarvode drift	-16 969	0
Summa driftskostnader	-615 738	-369 541

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-190 398	-187 104
IT-kostnader	-6 529	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 750	-10 443
Övriga förvaltningskostnader	-6 951	-6 523
Kreditupplysningar	-135	-186
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 258	-3 256
Kontorsmateriel	-886	-2 836
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-223 076	-213 517

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-6 000	-7 000
Sociala kostnader	-4 443	-3 957
Summa personalkostnader	-25 443	-25 957

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-63 982	-63 893
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 426	0
Avskrivning Installationer	-14 578	-8 963
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-80 986	-72 856

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 655	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 655	6

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	738 366	738 366
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	2 144 291	2 144 291
	2 936 391	2 936 391
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 062
	0	1 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 936 391	2 937 453

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-738 366	-738 366
Tillkommande utgifter	-777 887	-713 994
	-1 516 253	-1 452 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-63 982	-63 893
	-63 982	-63 893
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 580 235	-1 516 253
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 357 218	1 421 200
Varav		
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	1 303 484	1 367 466
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 118 000	8 118 000
Totalt taxeringsvärde	8 118 000	8 118 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 118 000</i>	<i>2 118 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	261 500	261 500
	261 500	261 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	48 522	0
Installationer	84 235	0
	132 757	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	394 257	261 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-153 978	-145 015
	-153 978	-145 015
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 426	0
Installationer	-14 578	-8 962
	-17 004	-8 962
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 426	
Installationer	-168 556	-153 978
	-170 982	-153 978
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-170 982	-153 978
Restvärde enligt plan vid årets slut	223 275	107 522
Varav		
Inventarier och verktyg	46 096	0
Installationer	177 179	107 522

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	23 749	23 749
Skattekonto	48 998	48 998
Summa övriga fordringar	72 747	72 747

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 932	10 982
Förutbetalda driftkostnader	11 625	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	6 399	6 298
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	563	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 906	6 667
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 425	23 947

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 646 141	1 685 341
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 244	-39 200
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 045 659	-
Långfristig skuld vid årets slut	584 238	1 646 141

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-04-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-09-30	561 903,00	0,00	16 244,00	545 659,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-09-30	623 438,00	0,00	22 956,00	600 482,00
Summa			1 685 341,00	0,00	39 200,00	1 646 141,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 244 kr på den del som ligger som kortfristig och 22 956 kr på den del som ska omförhandlas 2021. Av den långfristiga skulden förfaller 64 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 584 238 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-2 549	-2 573
Medlemmarnas reparationsfonder	25 448	28 173
Summa övriga skulder	22 899	25 600

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 968	3 952
Upplupna räntekostnader	1 764	1 830
Upplupna driftskostnader	0	2 938
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 063
Upplupna elkostnader	2 509	2 390
Upplupna värmekostnader	17 258	31 569
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 753
Upplupna revisionsarvoden	10 808	10 558
Upplupna styrelsearvoden	16 500	17 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 788	55 527
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 595	131 080

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 441 000	2 441 000

Not Eventualförpliktelser

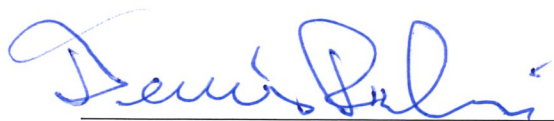
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

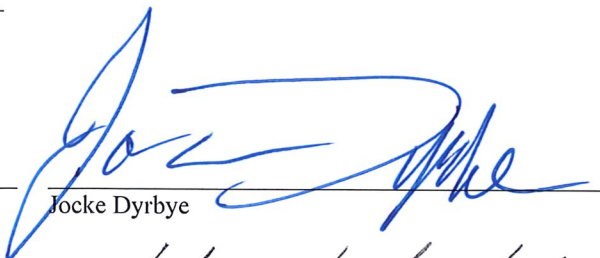
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyckeln 6 12/5-21
Ort och datum



Dennis Ralme



Jocke Dyrbye



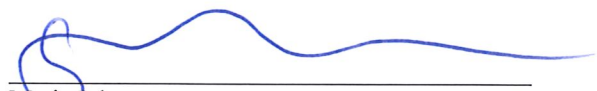
Ritva Haukilauma



Ida Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats 20210519

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tellus nr 3
Org. nr. 719000-0856

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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 provar 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 19 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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 planerliga 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 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tellus nr 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

