

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Tellus nr 2
Org. nr: 719000–1185

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tellus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Nyköpings Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-04.

I resultatet ingår avskrivningar med 66 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tellus 2 i Nyköpings Kommun med 19 lägenheter och ett bostadshus. Byggnaden är uppförd 1960. Fastigheternas adress är Jupitervägen 4 i Nyköping. Föreningen äger marken.

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	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total tomtarea	2 349 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 211 m ²
Total bostadsarea	1 211 m ²

Årets taxeringsvärde	9 950 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 950 000 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

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 6 tkr samt underhåll för 0 Tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 231 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 225 Tkr (185 kr/m²). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning
Renovering fasad tak och balkonger, redovisas som komponenter

Planerat underhåll	År
Slutförande av fasadrenovering	2035
Upprustning gemensamma utrymmen	2029
Underhåll luftbehandlingssystem	2029
Upprustning övriga samt gemensamma utrymmen	2030
Underhåll värmesystem	2032
Underhåll markytor	2033



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	2026
Eugén Johansson Smiljanic	Sekreterare	2025
Cecilia Westergren	Vice ordförande	2026
Karl-Matia Klemse	Ledamot	2025
Malin Lind	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marita Björklund	Suppleant	2025
Mirsada Spahic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Björn Pettersson	Förtroendevald revisor	2025
Mats Lidstedt-Tulett	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Diana Smiljanic	Sammanställande	2025
Elisabet Wallin		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	989	911	878	860	844
Resultat efter finansiella poster	37	-64	121	115	18
Soliditet %	10	33	34	29	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	96	96	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	780	720	700	680	660
Energikostnad kr/kvm	274	234	209	208	200
Sparande kr/kvm	85	30	178	173	138
Skuldsättning kr/kvm	5 175	1 037	1 080	1 121	1 166
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 175	1 037	1 080	1 121	1 166
Räntekänslighet %	6,6	1,4	1,5	1,6	1,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 642	1 051 368	-419 692	-63 846
Disposition enl. årsstämmobeslut			-63 846	63 846
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Årets resultat				36 989
Vid årets slut	125 642	1 276 368	-708 538	36 989

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-483 538
Årets resultat	36 989
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000

Summa **-671 549**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-671 549**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	989 035	910 742
Övriga rörelseintäkter		18 295	5 602
Summa		1 007 330	916 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-552 335	-586 777
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 024	-243 087
Personalkostnader	Not 5	-16 558	-19 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-66 146	-94 297
Summa rörelsekostnader		-899 063	-944 066
Rörelseresultat		108 267	-27 722
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 573
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 896	2 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 174	-40 820
Summa finansiella poster		-71 277	-36 124
Resultat efter finansiella poster		36 989	-63 846
Årets resultat		36 989	-63 846



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 930 313	1 275 860
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	85 672	53 541
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	3 488 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 503 985	1 329 402
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		5 523 485	1 348 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		103 837	92 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 275	76 683
Summa kortfristiga fordringar		188 112	169 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 434 689	605 004
Summa kassa och bank		1 434 689	605 004
Summa omsättningstillgångar		1 622 801	772 394
Summa tillgångar		7 146 286	2 122 969



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	125 642	125 642
Fond för yttre underhåll	1 276 368	1 051 368
Summa bundet eget kapital	1 402 010	1 177 010
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-708 538	-419 692
Årets resultat	36 989	-63 846
Summa fritt eget kapital	-671 549	-483 538
Summa eget kapital	730 461	693 472
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	415 678
Summa långfristiga skulder	2 927 594	415 678
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	840 520
Leverantörsskulder	7 443	37 782
Övriga skulder	1 740	3 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	132 022
Summa kortfristiga skulder	3 488 231	1 013 819
Summa eget kapital och skulder	7 146 286	2 122 969



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	108 267	-27 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	66 146	94 297
	174 412	66 575
Erhållen ränta	1 896	4 696
Erlagd ränta	-64 457	-41 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 852	30 271
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 049	-3 816
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-32 873	9 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 930	35 926
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-708 455	0
Investeringar i inventarier	-44 274	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 488 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 240 729	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-64 516	-52 016
Upptagna lån	5 075 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 010 484	-52 016
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	829 685	-16 090
Likvida medel vid årets början	605 004	621 093
Likvida medel vid årets slut	1 434 689	605 004
Kassa och Bank BR	1 434 689	605 004



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är första gången som K3 tillämpas. Jämförelseåret har inte räknats om.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad dörrar	Linjär	55
Byggnad elinstallationer	Linjär	20
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnade tak	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	54
Byggnad värmesystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	944 712	871 389
Hyror, p-platser	21 447	20 772
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-110
Elavgifter	5 616	5 598
Övriga ersättningar	17 260	13 093
Summa nettoomsättning	989 035	910 742

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-5 343
Reparationer	-5 977	-56 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 850	-29 850
Försäkringspremier	-17 461	-15 875
Kabel- och digital-TV	-29 562	-27 777
Återbäring från Riksbyggen	200	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 074	-7 595
Serviceavtal	-8 468	-4 005
Obligatoriska besiktningar	0	-74 977
Snö- och halkbekämpning	-18 489	-23 253
Förbrukningsinventarier	-5 698	-1 890
Vatten	-92 748	-72 727
Fastighetsel	-52 925	-52 932
Uppvärmning	-186 392	-157 691
Sophantering och återvinning	-47 807	-19 485
Förvaltningsarvode drift	-47 084	-38 569
Summa driftskostnader	-552 335	-586 777

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 328	-196 300
IT-kostnader	-9 000	-9 000
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-11 850
Övriga förvaltningskostnader	-23 969	-16 247
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	-4 725
Representation	-381	0
Kontorsmateriel	-3 550	-956
Telefon och porto	0	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-1 710	-1 710
Bankkostnader	-2 393	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-264 024	-243 087



Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-12 500	-12 500
Sammanträdesarvoden	-4 000	-3 200
Sociala kostnader	-58	-4 204
Summa personalkostnader	-16 558	-19 904

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 165	-70 006
Avskrivning Markanläggningar	-4 337	-4 337
Avskrivning Anslutningsavgifter	-11 500	-11 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 690	0
Avskrivning Installationer	-8 454	-8 454
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-66 146	-94 297



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 430 734	3 430 735
Mark	53 734	53 734
Markanläggningar	86 744	86 744
	3 571 213	3 571 213
Årets anskaffningar		
Tak	708 455	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 279 668	3 571 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 276 195	-2 194 689
Markanläggningar	-19 156	-14 819
	-2 295 351	-2 209 508
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-49 667	-81 506
Årets avskrivning markanläggningar	-4 337	-4 337
	-54 004	-85 843
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 349 355	-2 295 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 930 313	1 275 861
Varav		
Byggnader	1 813 329	1 154 539
Mark	53 734	53 734
Markanläggningar	63 251	67 588
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 950 000	9 950 000
Totalt taxeringsvärde	9 950 000	9 950 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	84 539	84 539
	84 539	84 539
Årets anskaffningar		
Inventarier & verktyg	44 274	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 813	84 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	30 998	-22 544
	-30 998	-22 544
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 689	0
Installationer	-8 454	-8 454
	-12 143	-8 454
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 689	0
Installationer	-39 451	-30 998
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 141	-30 998
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 672	53 541
Varav		
Inventarier och verktyg	40 585	0
Installationer	45 087	53 541

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Renovering fasad och balkonger	3 488 000	0
Vid årets slut	3 488 000	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapital Intresseföreningen Nyköping	19 500	19 500
Summa övriga fordringar	19 500	19 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 075	17 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 091	51 082
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 126	7 391
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	750	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 234	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 275	76 683

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 266 682	1 256 198
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 339 088	-840 520
Långfristig skuld vid årets slut	2 927 594	415 678

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,19%	2025-10-30	788 504,00	0,00	20 216,00	768 288,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2025-09-01	0,00	2 500 000,00	12 500,00	2 487 500,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2026-10-30	0,00	2 575 000,00	0,00	2 575 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2026-12-30	467 694,00	2 650,00	31 800,00	435 894,00
Summa			1 256 198,00	5 077 650,00	64 516,00	6 266 682,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen även amortera 83 300 kr på långfristiga lån varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånet.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 200	3 900
Upplupna räntekostnader	14 815	6 098
Upplupna elkostnader	8 296	3 050
Upplupna värmekostnader	24 669	23 347
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Upplupna styrelsearvoden	17 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 776	1 776
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	59 704	68 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 960	132 022

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 418 400	2 364 000

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

Nyköping, datum enligt digital signering

Gunnel Lilja

Eugén Johansson Smiljanic

Cecilia Westergren

Karl-Matia Klemse

Malin Lind

Revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Björn Pettersson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

BRF Tellus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening 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

