

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tellus i Lund

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-15.

Fakta om vår fastighet

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 2019 års fastighetstaxering 21 800 000kr, varav markvärdet utgör 10 200 000kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna, kollektiv olycksfallsförsäkring för medlemmarna vid aktiviteter i föreningens regi samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är naturgas.

Byggnadsår och ytor

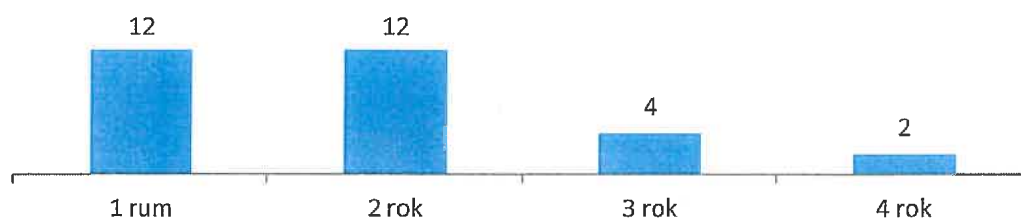
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens boyta är enligt taxeringsbeskedet 1 467 m².

Lägenheter

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
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 målade	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	2007	
Byte av tak	2004	Nya takpannor, underlagspapp och bärläkt
Ledningar för inloppsvatten utbytta	2004	
Fogkomplettering av skorstenar	2004	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter: 29 st.

Överlåtelse under året: 4 st. Överlåtelseavgift tas ut enligt stadgarna och betalas normalt av köparen.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 2 st. En administrationsavgift tas ut vid andrahandsuthyrning.

Leverantörer

Bredband	Telenor
El	Eon
Gas	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	EplusA HB
Fastighetsskötsel	Clifa

Styrelsen (vald på föreningsstämma 2020-04-21)

Kerstin Paulsson	Ordförande (vald till 2022)
Maja Johansson	Ordinarie (vald till 2022)
Lisa Torkelson	Ordinarie (vald till 2021)
Matilda Wadenbäck	Ordinarie (vald till 2021)
Pernilla Jäderberg	Ordinarie (vald till 2021)
Bo-Göran Olsson	Suppleant (vald till 2021)

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Andersson	Ordinarie
Inger Ljungbro	Ordinarie

Valberedning

Moa Lundsgård och Malin Nilsson

N
KW
RP
J
LT
JL

Stämmor

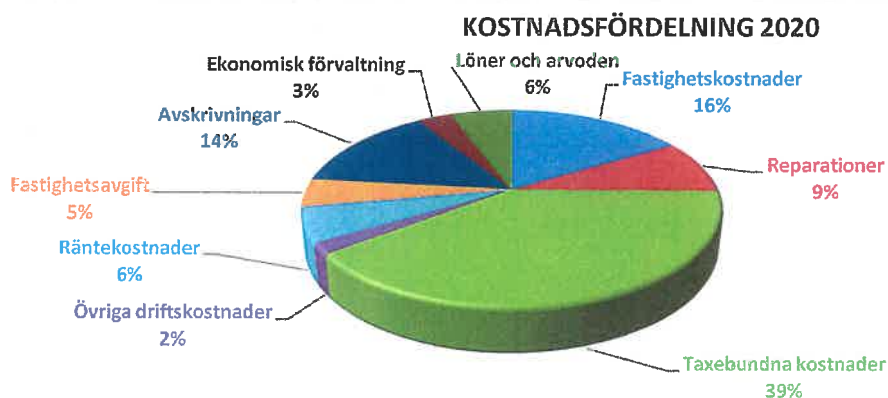
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har glasrutorna i lägenheterna på den norra fasaden bytts mot en tjockare lågenergiruta. Detta för att förbättra inomhusmiljön med energiglas samt minska buller från ökad trafik och värmepumpar på Tellusgatan.

Föreningens ekonomi

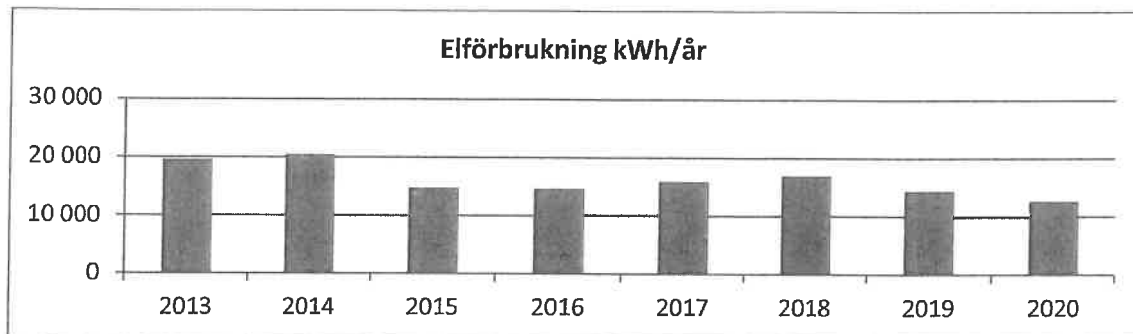
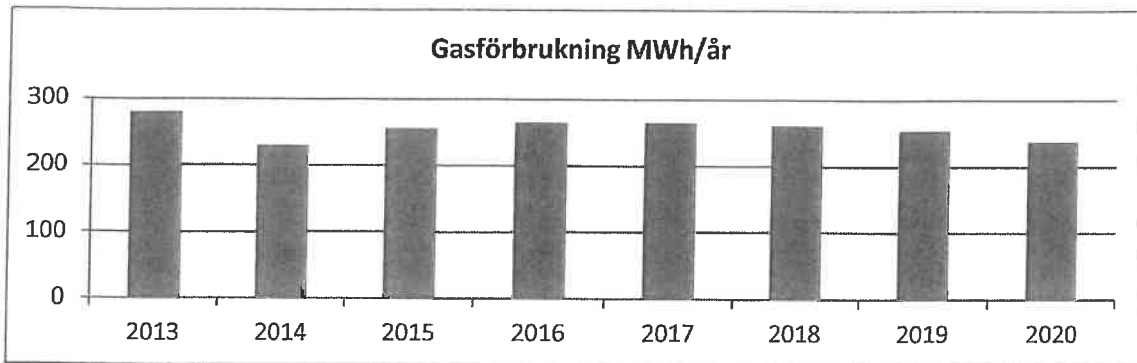
Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara god. Årsavgifterna höjdes med 2% från 1/1 2020 för att möta kommande renoveringar.



Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm	627	614	579	562	549	544
Lån/kvm	3 079	3 079	2 806	2 806	2 397	2 397
Räntekostnad/kvm	35	37	42	45	42	53
Elkostnad/kvm	12	13	14	12	10	10
Värmekostnad/kvm	90	101	111	101	94	98
Vattenkostnad/kvm	22	24	21	20	16	14

Handwritten notes:
mj, RW, KP
7) LT 92



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 1% från den 1/1 2021. Gavelfönsterna planeras att repareras i de lägenheterna som har sådana, det rör sig om totalt 12 fönster. Inga större renoveringar är i övrigt planerade. Utomhusmiljön kommer att ses över samt undersöka om byte av cykelställe till en mer modern variant då flera cyklar ibland parkeras på gräsmattan. Beläggningen på trappavsatserna till de portar där klinkern gått sönder kommer att repareras.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	26 324
Årets resultat	28 576
Summa balanserat resultat	54 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

ianspråktagande av fondmedel	0
att i ny räkning överförs	54 900

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

KEW KP
LT MJ
D JZ

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2020

Intäkter		2020	2019
	Not		
Årsavgifter		919 838	901 099
Övr intäkter		<u>18 848</u>	<u>10 064</u>
Summa intäkter		938 686	911 163
Kostnader			
Fastighetskostnader	1	-148 685	-166 659
Reparationer	2	-80 199	-73 704
Taxebundna kostnader	3	-359 659	-393 371
Övriga driftskostnader	4	-16 849	-27 093
Fastighetsavgift		-41 310	-40 111
Ekonomisk förvaltning		-29 526	-22 600
Löner och arvoden	5	-52 417	-40 990
Avskrivningar	6	<u>-129 844</u>	<u>-124 942</u>
Summa kostnader		-858 489	-889 470
Rörelseresultat		80 197	21 693
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-51 621</u>	<u>-54 652</u>
		-51 621	-54 652
ÅRETS RESULTAT		28 576	-32 959

BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	7		
Byggnader och mark		2 858 609	2 875 064
Renoveringar		1 860 203	1 773 069
Inventarier		41 180	46 328
Summa Anläggningstillgångar		4 759 992	4 694 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Företagskonto		239 114	278 260
Sparkonto		177 502	177 502
Summa Omsättningstillgångar		416 616	455 762
SUMMA TILLGÅNGAR		5 176 608	5 150 223
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		52 600	52 600
Reservfond		22 530	22 530
Kapitaltillskott		283 709	283 709
Fond för yttre underhåll	9	64 500	93 000
Summa Bundet eget kapital		423 339	451 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat tidigare år		26 324	30 783
Årets resultat		28 576	-32 959
Summa Fritt eget kapital		54 900	-2 176
SUMMA EGET KAPITAL		478 239	449 663
AVSÄTTNINGAR			
Fond för inre rep		832	832
Summa Avsättningar		832	832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Bolån i SEB	10	4 517 000	4 517 000
Summa Långfristiga skulder		4 517 000	4 517 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Upplupna kostnader	11	83 007	87 535
Skatteskulder		23 414	18 063
Förutbetalda hyresintäkter		74 116	77 130
Summa Kortfristiga skulder		180 537	182 728
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 176 608	5 150 223

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på beräknad livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNINGAR		2020	2019
	Byggnader och mark	0.50%	0.50%
	Gaspanna – avskrivning på 20 år	5.00%	5.00%
	Relining – avskrivning på 25 år	4.00%	4.00%
	Elcentraler – avskrivning på 50 år	2.00%	2.00%
	Skorstenar – avskrivning på 25 år	4.00%	4.00%
	Balkongplåtar – avskrivning på 50 år	2.00%	2.00%
	Fönstermålning – avskrivning på 7 år	14.30%	14.30%
	Balkongreovering – avskrivning på 50 år	2.00%	2.00%
	Stamventilsbyte – avskrivning på 50 år	2.00%	2.00%
	Byte fönsterglas – avskrivning på 30 år	3.33%	
	Inventarier – avskrivning på 10 år	10.00%	10.00%
		2020	2019
Not 1	Fastighetskostnader		
	Sotning	0	-6 707
	Fastighetsskötsel	-111 103	-108 715
	Trädgårdskostnader	-10 025	-22 150
	Försäkringspremier	-27 557	-29 087
	Summa fastighetskostnader	-148 685	-166 659
Not 2	Reparationer och underhåll		
	Gaspanna service och rep – kredit Bravida	3 987	
	Underhåll element	-10 481	
	Elarbete källaren	-22 881	
	OVK	-9 875	
	Spolning avlopp	-16 925	
	Rep tvättmaskin	-9 031	
	Antennunderhåll	-1 850	
	Kontroll fasad och balkong	-9 844	
	Brandvarnare, blandsläckare, relä vind mm	-3 299	
	Summa reparationer och underhåll	-80 199	
Not 3	Taxebundna kostnader		
	El	-26 223	-29 647
	Gas	-204 338	-230 242
	Vatten och avlopp	-48 977	-54 354
	Sophämtning	-29 661	-28 728
	Bredband	-50 460	-50 400
	Summa taxebundna kostnader	-359 659	-393 371
Not 4	Övriga driftskostnader		
	Förbrukningsmaterial	-851	-1 550
	Kontorsmaterial	-430	0
	Bankkostnader	-1 200	-10 030
	Medlemskap Bostadsrätterna	-4 850	-4 760
	Årsmöte, Bolagsverket mm	-9 518	-10 753
	Summa övriga driftskostnader	-16 849	-27 093

	2020	2019
Not 5		
Löner och arvoden		
Styrelse och intern revision	-40 800	-31 800
Sociala kostnader	-11 617	-9 190
Summa löner och arvoden	-52 417	-40 990
Not 6		
Avskrivningar		
Avskrivning byggnad och mark	-16 455	-16 455
Avskrivning relining	-17 989	-17 989
Avskrivning ny gaspanna	-20 331	-20 331
Avskrivning elcentraler	-6 423	-6 423
Avskrivning skorstenar	-2 625	-2 625
Avskrivning fönstermålning	-41 223	-41 223
Avskrivning balkongplåtar	-6 729	-6 729
Avskrivning stamventiler	-6 408	-6 408
Avskrivning fönsterglas	-6 513	0
Avskrivning Inventarier	-5 148	-6 759
Summa avskrivningar	-129 844	-124 942
Not 7		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Ingående ack anskaffningsvärde	3 291 000	3 291 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 291 000	3 291 000
Ingående ack avskrivningar	-415 936	-399 481
Årets avskrivningar enligt plan	-16 455	-16 455
Utgående avskrivning	-432 391	-415 936
Planenligt restvärde	2 858 609	2 875 064
Renoveringar		
Ingående ack anskaffningsvärde	2 188 518	1 876 784
Nyanskaffningar	195 375	311 734
Utgående anskaffningsvärde	2 383 893	2 188 518
Ingående ack avskrivningar	-415 449	-313 721
Årets avskrivningar enligt plan	-108 241	-101 728
Utgående avskrivning	-523 690	-415 449
Planenligt restvärde	1 860 203	1 773 069
Inventarier och verktyg		
Ingående ack anskaffningsvärde	202 628	151 152
Nyanskaffningar	0	51 476
Utgående anskaffningsvärde	202 628	202 628
Ingående ack avskrivningar	-156 300	-149 541
Årets avskrivningar enligt plan	-5 148	-6 759
Utgående avskrivning	-161 448	-156 300
Planenligt restvärde	41 180	46 328

Kew
 LT
 77
 NY

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föreg. års resultat enl. stämмо- beslut	Belopp vid årets ingång
Not 8 Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 600	0	0	52 600
Reservfond	22 530	0	0	22 530
Kapitaltillskott	283 709	0	0	283 709
Fond för yttre underhåll	93 000	0	0	93 000
Summa bundet eget kapital	451 839	0	0	451 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	26 324	0	-4 459	30 783
Årets resultat	28 576	0	32 959	-32 959
Summa fritt eget kapital	54 900	0	28 500	-2 176

	2020	2019
Not 9 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	64 500	93 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-28 500
Vid årets slut	64 500	64 500

Not 10 Bolån i SEB	Räntesats	Belopp		Bundet till
SEB Bolån nr 32131042	0,75%	350 000	Rörlig ränta	
SEB Bolån nr 29808104	0,60%	500 000	Bundet i 2 år	2021-07-28
SEB Bolån nr 29147485	0,95%	667 000	Bundet i 4 år	2023-11-28
SEB Bolån nr 24261271	0,75%	1 000 000	Rörlig ränta	
SEB Bolån nr 38085271	1,72%	1 000 000	Bundet i 4 år	2021-10-28
SEB Bolån nr 41541369	0,86%	600 000	Bundet i 5 år	2025-09-28
SEB Bolån nr 43236946	0,83%	400 000	Bundet i 3 år	2022-06-28
Summa bolån		4 517 000		

Not 11 Upplupna kostnader	
Renhållningsverket nov-dec	5 030
Vatten och avlopp dec	4 394
El nov-dec	5 469
Gas nov-dec	52 273
E plus A dec	3 181
Telenor bredband	12 660
Summa upplupna kostnader	83 007

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgiften höjs med 1% från den 1/1 2021. Gavelfönsterna planeras att repareras i de lägenheterna som har sådana, det rör sig om totalt 12 fönster. Inga större renoveringar är i övrigt planerade. Utomhusmiljön kommer att ses över samt undersöka om byte av cykelställe till en mer modern variant då flera cyklar ibland parkeras på gräsmattan. Beläggningen på trappavsatserna till de portar där klinkern gått sönder kommer att repareras.

LUND den 5 / 3 2021



Kerstin Paulsson
Ordförande



Lisa Torkelson



Maja Johansson



Matilda Wadenbäck



Pernilla Jäderberg

Vår revisorsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021

~~Elisabet Andersson~~
Revisor

