

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tellus i Lund

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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

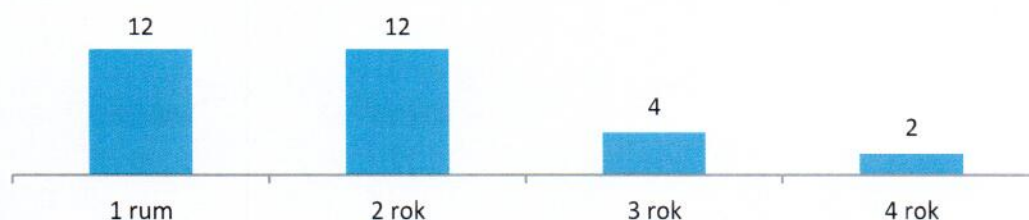
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

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.

Mj
Pj
Kf

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Spaltventiler i rum in mot trädgården	2019	
OVK	2019	
Energideklaration	2019	
Byte av stamventiler till radiatorer	2019	Inkl asbetsanering
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 avloppsror	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: 7 st. En administrationsavgift tas ut vid andrahandsuthyrning.

Leverantörer

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

Styrelsen (vald på föreningsstämma 2019-04-08)

Kerstin Paulsson	Ordförande (vald till 2020)
Sofie Järlid (flyttat)	Ordinarie (vald till 2021)
Lisa Torkelson	Ordinarie (vald till 2021)
Johanna Erensjö (flyttat)	Ordinarie (vald till 2021)
Maja Johansson	Ordinarie (vald till 2020)
Pernilla Jäderberg	Suppleant (vald till 2020)
Eli Rosander	Suppleant (vald till 2020)
Matilda Wadenbäck	Suppleant (vald till 2020)

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Andersson
Inger Ljungbro

Ordinarie
Ordinarie

Valberedning

Pernilla Jäderberg och Eli Rosander.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ett omfattande stamventilbyte har gjorts i källaren där samtliga ventiler på stammarna till radiatorerna har bytts ut. I samband med detta sanerades rören från asbestisolerings. För att finansiera renoveringen togs ett nytt lån på 400.000kr upp i SEB. Spaltventiler har i rum in mot trädgården satts in för att förhindra kondenspåslag. Under året har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration genomförts. I torkrummet har den gamla anläggningen ersatts av cirkulationsfläkt och avfuktare. Vidare har ett antal element reparerats.

Föreningens ekonomi

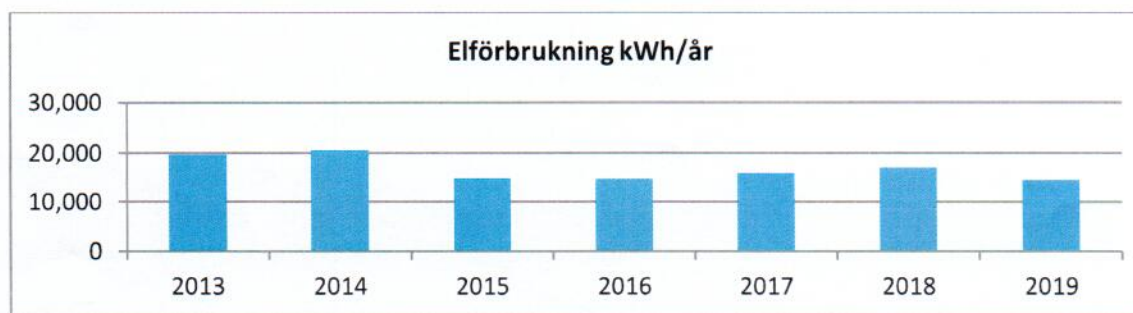
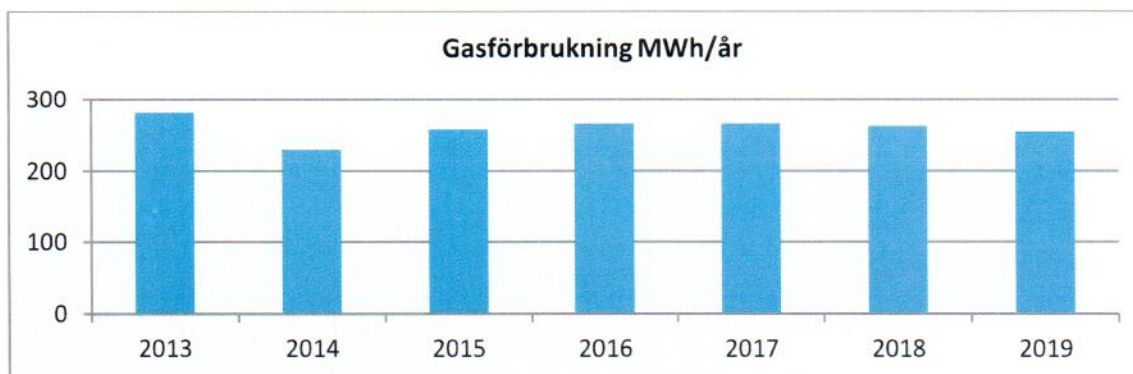
Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara god. Årsavgifterna höjdes med 5% från 1/1 2019 för att möta kommande renoveringar.



M
Kf

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm	614	579	562	549	544	507
Lån/kvm	3 079	2 806	2 806	2 397	2 397	2 397
Räntekostnad/kvm	37	42	45	42	53	48
Elkostnad/kvm	13	14	12	10	10	13
Värmekostnad/kvm	101	111	101	94	98	95
Vattenkostnad/kvm	24	21	20	16	14	13



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs med 2% från den 1/1 2020. Inga större reparationer/renoveringar är planerade under 2020.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	30 783
Årets resultat	-32 959
Summa balanserat resultat	-2 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

anspråktagande av fondmedel	28 500
att i ny räkning överförs	26 324

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

MJ
KP
MW

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2019

Intäkter		2019	2018
	Not		
Årsavgifter		901 099	849 520
Övr intäkter		10 064	15 375
Summa intäkter		<u>911 163</u>	<u>864 895</u>
 Kostnader			
Fastighetskostnader	1	-166 659	-171 469
Reparationer	2	-73 704	-33 879
Taxebundna kostnader	3	-393 371	-409 386
Övriga driftskostnader	4	-27 093	-33 398
Fastighetsavgift		-40 111	-39 387
Ekonomisk förvaltning		-22 600	-23 439
Löner och arvoden	5	-40 990	-40 833
Avskrivningar	6	-124 942	-113 386
Summa kostnader		<u>-889 470</u>	<u>-865 177</u>
 Rörelseresultat		 21 693	 -282
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-54 652	-62 099
		<u>-54 652</u>	<u>-62 099</u>
 ÅRETS RESULTAT		 -32 959	 -62 381

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	7		
Byggnader och mark		2 875 064	2 891 519
Renoveringar		1 773 069	1 563 063
Inventarier		46 328	1 611
Summa Anläggningstillgångar		4 694 461	4 456 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Företagskonto		278 260	137 401
Sparkonto		177 502	177 502
Summa Omsättningstillgångar		455 762	314 903
SUMMA TILLGÅNGAR		5 150 223	4 771 096
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	93 000	93 000
Summa Bundet eget kapital		451 839	451 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat tidigare år		30 783	93 164
Årets resultat		-32 959	-62 381
Summa Fritt eget kapital		-2 176	30 783
SUMMA EGET KAPITAL		478 191	482 622
AVSÄTTNINGAR			
Fond för inre rep		832	832
Summa Avsättningar		832	832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Bolån i SEB	10	4 517 000	4 117 000
Summa Långfristiga skulder		4 517 000	4 117 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Upplupna kostnader	11	87 535	92 271
Skatteskulder		18 063	17 755
Förutbetalda hyresintäkter		77 130	60 616
Summa Kortfristiga skulder		154 200	170 642
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 150 223	4 771 096

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		2019	2018
	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%
	Balkongrenovering – avskrivning på 50 år	2.00%	
	Stamventilsbyte – avskrivning på 50 år	2.00%	
	Inventarier – avskrivning på 10 år	10.00%	14.30%
		2019	2018
Not 1	Fastighetskostnader		
	Sotning	-6 707	0
	Fastighetsskötsel	-108 715	-119 295
	Trädgårdskostnader	-22 150	-26 073
	Försäkringspremier	-29 087	-26 101
	Summa fastighetskostnader	-166 659	-171 469
Not 2	Reparationer och underhåll		
	Gaspanna service och rep	-30 132	
	Underhåll element	2 674	
	Fuktkontroll	-7 025	
	Spaltventiler	-28 528	
	Service tvätt- och torkrum	-2 796	
	Clifa – läcka på vinden	-2 549	
	Summa reparationer och underhåll	-73 704	
Not 3	Taxebundna kostnader		
	El	-29 647	-31 204
	Gas	-230 242	-251 282
	Vatten och avlopp	-54 354	-48 525
	Sophämtning	-28 728	-27 975
	Bredband	-50 400	-50 400
	Summa taxebundna kostnader	-393 371	-409 386
Not 4	Övriga driftskostnader		
	Förbrukningsmaterial	-1 550	-507
	Kontorsmaterial	0	-220
	Bankkostnader	-10 030	-1 200
	Anticimex	0	-14 533
	Medlemskap Bostadsrätterna	-4 760	-4 660
	Årsmöte, Bolagsverket mm	-10 753	-12 278
	Summa övriga driftskostnader	-27 093	-33 398

	2019	2018
Not 5		
Löner och arvoden		
Styrelse och intern revision	-31 800	-31 800
Sociala kostnader	-9 190	-9 033
Summa löner och arvoden	-40 990	-40 833
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	
Avskrivning Inventarier	-6 759	-1 611
Summa avskrivningar	-124 942	-113 386
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	-399 481	-383 026
Årets avskrivningar enligt plan	-16 455	-16 455
Utgående avskrivning	-415 449	-399 481
Planenligt restvärde	2 875 064	2 891 519
Renoveringar		
Ingående ack anskaffningsvärde	1 876 784	1 821 689
Nyanskaffningar	311 734	55 045
Utgående anskaffningsvärde	2 188 518	1 876 784
Ingående ack avskrivningar	-313 721	-218 401
Årets avskrivningar enligt plan	-101 728	-95 320
Utgående avskrivning	-415 449	-313 721
Planenligt restvärde	1 773 069	1 563 063
Inventarier och verktyg		
Ingående ack anskaffningsvärde	151 152	151 152
Nyanskaffningar	51 476	0
Utgående anskaffningsvärde	202 628	151 152
Ingående ack avskrivningar	-149 541	-147 930
Årets avskrivningar enligt plan	-6 759	-1 611
Utgående avskrivning	-156 300	-149 541
Planenligt restvärde	46 328	1 611

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föreg. års resultat enl. stäm-mo-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	30 783	0	-62 381	93 164
Årets resultat	-32 959	0	62 381	-62 381
Summa fritt eget kapital	-2 176	0	0	30 783

	2019	2018
Not 9 Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	93 000	93 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	93 000	93 000

Not 10 Bolån i SEB	Räntesats	Belopp	Bundet till
SEB Bolån nr 32131042	0,81%	350 000	Rörlig ränta
SEB Bolån nr 29808104	0,60%	500 000	Bundet i 2 år
SEB Bolån nr 29147485	0,95%	667 000	Bundet i 4 år
SEB Bolån nr 24261271	0,81%	1 000 000	Rörlig ränta
SEB Bolån nr 38085271	1,72%	1 000 000	Bundet i 4 år
SEB Bolån nr 41541369	1,60%	600 000	Bundet i 3 år
SEB Bolån nr 43236946	0,80%	400 000	Rörlig ränta
Summa bolån		4 517 000	

Not 11 Upplupna kostnader	
Renhållningsverket dec	2 453
Vatten och avlopp dec	4 540
El dec + just okt-nov	2 650
Gas dec	30 368
E plus A dec	2 350
Clifa	2 171
Telenor	12 600
Bravida	28 528
Svanholms gaspanna	1 875
Summa upplupna kostnader	87 535

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgiften höjs med 2% från den 1/1 2020. Inga större reparationer/renoveringar är planerade under 2020.

LUND den 26 / 2 2020



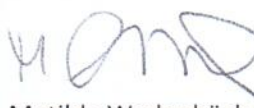
Kerstin Paulsson
Ordförande



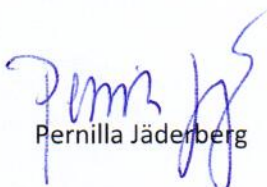
Lisa Torkelson



Maja Johansson



Matilda Wadenbäck



Pernilla Jäderberg

Vår revisorsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Elisabet Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund

Org.nr. 745000-1404

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen TELLUS i Lund för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som grund för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 3 / 3 2020



Elisabet Andersson
Revisor



Inger Ljungbro
Revisor