

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tellusborgshus
Org nr: 702002-3219

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tellusborgshus får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-13 hos Bolagsverket.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 467 000 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 225 000 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Plommonträdet 1, 3, 4, Spaljéträdet 1, 3, 4, Björnbärsbusken 8, Videbusken 14, med adresserna Pingstvägen 5-11, Valborgsmässövägen 2-14, 22-48, 9-11, 15-29, Trettondagsvägen 6-16, Cedergrensvägen 29-61, LM Ericssons väg 13-27. Fastigheterna byggdes 1939. Marken är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioderna för respektive fastighet är följande:

Spaljéträdet 4 2016-07-01 – 2026-06-30

Videbusken 14 2018-07-01 – 2028-06-30

Plommonträdet 1 2018-07-01 – 2028-06-30

Björnbärsbusken 8 2019-01-01 – 2028-12-31

Spaljéträdet 1 2019-01-01 – 2028-12-31

Spaljéträdet 3 2019-01-01 – 2028-12-31

Plommonträdet 3 2019-01-01 – 2028-12-31

Plommonträdet 4 2019-01-01 – 2028-12-31

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
349	Lägenheter, bostadsrätt	16 212
1	Lägenheter, hyresrätt	51
	Total bostadsarea	16 263

15	Lokaler, bostadsrätt	567
19	Lokaler, hyresrätt	2 194
63	Garage	726
3	P-platser	
	Total lokalarea	3 487

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har anlitat följande leverantörer under 2025:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fr.o.m.september -25
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Trapphusstädning, lokalvård
Riksbyggen	Markskötsel fr.o.m.november -25
Nordena	Vinterunderhåll. Markskötsel t.o.m. oktober -25
Nabo	Teknisk förvaltning, t.o.m.augusti -25
IF	Fastighetsförsäkring
Nynäs Tak	Snöskottning tak
Dekra Industrial	Hisservice, hissbesiktning
Hissen AB	Hisservice, hissbesiktning
Bredband 2	Bredband
Stockholm Vatten och Avlopp	Hushållssopor
AT Drift	Vitvaruservice
Västberga Lås	Passersystem
Schneider Electric	Hostingavtal tvättstuga
ColorOff	Klottersanering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Fastighetsägarna / Securitas Sverige	Jourtjänst
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Planima	Underhållsplan
MA Living	Projektledning
Fastighetshjälpen Lindgren	Kansli teknik
Konsult via Frilans Finans Sverige	Kansli administration

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 1 200 000 kr och planerat underhåll för 6 014 000 kr. 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: Med inkluderande av både planerat underhåll och ersättningskomponenter uppgår det långsiktiga underhållsbehovet till 10 518 000 kr per år (533 kr/kvm).

Detta nyckeltal speglar föreningens långsiktiga sparbehov och används för att bedöma om avgiftsnivån och kostnadsnivån sammantaget är tillräckliga för att finansiera framtida underhåll och komponentbyten över tid. Den faktiska finansieringen av större åtgärder kan ske genom en kombination av sparande och upplåning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll & investeringar

Beskrivning	År
Ombyggnation av lokal till gästlägenhet	2015
Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen; Installation av passersystem/kodlås;	
Omläggning av tak hus 3-4, hus 8-9, hus 21	2016
Byte av avloppsrör i mark och källargolv på Cedergrensvägen, Trettondagsvägen 12-14	2017
Stamspolning i samtliga lokaler och bostadsrätter	2018
Dränering Cedergrensvägen 49 och Valborgsmässövägen 32	2019
Renovering av hyreslokal i hus 10; Dränering hus 15, 16 och 2;	2020
Utbyte av undercentral	2022
Upprättande av antikvariskt vårdprogram;	
Installation av kärlskåp för sophantering, som ersätter soptunnorna utanför husen;	
Renovering av värmekulvert mellan hus 13 och 14;	
Bottenstambyte, hus 6, 20 (etapp 1);	
Renovering av hyreslokal i hus 22;	
Omläggning av tak hus 1-2, hus 5-7, hus 10-20, och hus 22	2023
Dränering, hus 13;	
Bottenstambyte, hus 4 och 12 (etapp 2);	
Underhåll fönster, hus 4, 5, 7, 8 och 9 (etapp 1)	2024
OVK-besiktning bostäder; Underhåll fönster, hus 1, 6 (etapp 2);	2024-2025
Bottenstambyte i hus 11 (etapp 3)	2025

Årets utförda underhåll & investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll fönster, hus 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9*	6 014 409
Bottenstambyte hus 4, 6, 11, 12, 20**	12 138 655
Dränering hus 13**	298 296
Luftvärmepump (lokal 2207) hus 22**	108 528

Planerat underhåll & investeringar

	År
Underhåll fönster, hus 10, 11, 20 (etapp 3), 12, 13, 22 (etapp 4)	2026
Bottenstambyte hus 1, 2, 3 (etapp 4), 9, 10, 19 (etapp 5)**	2026

* Årets utförda underhåll inkluderar även kostnader upparbetade tidigare år. Under året har fönster omklassificerats från pågående arbete till underhåll. Av totalt 6 014 409 kr avser 446 933 kr år 2025, resterande tidigare års kostnader.

** Åtgärderna avser komponentutbyten som redovisas som investering. Kostnaderna belastar därför inte resultatet som underhåll utan skrivs av över nyttjandeperioden. Delar av utgifterna har upparbetats under 2023–2025 och har aktiverats i samband med färdigställande. Se not 8, 9 och 10.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av förvaltare

Styrelsen har upphandlat Riksbyggen som ny totalförvaltare, vilka under året tog över samtliga större poster förutom vinterunderhåll. Övergången innebar en del arbete för kansli och styrelse i samband med att data flyttades mellan system och Riksbyggens personal introducerades till föreningens fastigheter. Under året har bland annat tre fastighetsskötare, två ekonomer och två tekniska förvaltare arbetat med föreningen från Riksbyggens sida. Styrelsen ser fram emot ett mer inarbetat samarbete under 2026.

Projekten

Styrelsen har under året valt att fokusera på att återuppta de under 2025 avstannade huvudprojekten bottenstambyte och fönsterrenovering. Byte av projektledare för fönsterrenoveringen har skett och är nu samma företag som för bottenstambytet vilket gett en hel del synergieffekter.

Justering av föreningens momsnyckel

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler, vilket innebär att en del av föreningens kostnader berättigar till avdrag för ingående moms. Den så kallade momsnyckeln anger hur stor andel av kostnaderna som är avdragsgill och beräknas utifrån förhållandet mellan momspliktiga och icke-momspliktiga ytor i fastigheterna. Vid en översyn under 2025 framkom att garageytorna under perioden 2020–2024 felaktigt hade räknats in bland de momspliktiga ytorna, vilket gett en för hög momsnyckel. Nyckeln justerades därför från 12 till 6,26 procent. Korrigeringen innebar att föreningen återbetalade mellanskillnaden av tidigare gjorda momsavdrag till Skatteverket, totalt drygt 1 100 000 kronor.

Felaktiga avgifter

Vid en genomgång av avtal och historiska justeringar av hyror och avgifter framkom att innehavare av bostadsrättslokaler inte omfattades av den 15-procentiga avgiftshöjningen under 2023. Eftersom avgiften är knuten till andelstalen är en partiell höjning inte förenlig med stadgarna. Efter samråd med jurist på Riksbyggen beslöt styrelsen att en justering inte kunde ske retroaktivt utan höjningen utfördes i stället under April 2026 för bostadsrättslokaler.

Hyresgäster som kommit och gått

Under året välkomnade föreningen två nya hyresgäster: Midsommargården på Trettondagsvägen 14 och Nutida på Valborgsmässövägen 48. Enerco på Pingstvägen 9 lämnade vår förening och även Isolmann på Valborgsmässövägen 6-8 har valt att säga upp sin lokal.

Råttproblem

Under året hanterades tre incidenter med råttor i föreningens fastigheter. För två av dessa har åtgärder genomförts som bedöms lösa problemen långsiktigt. I det tredje fallet, som rör KEAB:s lokaler, pågår fortsatt arbete.

Hiss utan besiktning

Den årliga besiktningen av hissen i restaurang Landets lokal genomfördes inte under 2024, vilket uppmärksammades vid en inspektion av Stadsbyggnadskontoret. Trots att hissen inte används för persontrafik ålades föreningen en byggsanktionsavgift om 117 600 kr. Styrelsen kommer under 2026 att se över rutinerna för hissbesiktning.

Ärendehanteringssystem

Ett nytt ärendehanteringssystem, Summera Support, har upphandlats för att hantera ärenden som inte täcks av Riksbyggens system. Hit hör bland annat värme- och låsproblem samt andra icke-akuta felanmälningar som kan samordnas och planeras.

Slitsar

Under året upphandlades byte av slitspaneler samt genomföring av avloppsstammar för två slitsar på Cedergrensvägen. Arbetet planerades till 2025 men har påbörjats först under 2026. Åtgärden kommer att förbättra boendemiljön i de lägenheter som berörs av den bristande funktionen i de vertikala stammarna.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året upphandlades ett avtal med Presto och ett nytt verktyg för att förbättra och förenkla det systematiska brandskyddsarbetet introducerades. Nya skyltar och brandsläckare placerades ut. Detta arbete kommer att intensifieras under 2026 med anvisningar och uppföljningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Råttbekämpning

Alla avtal med Anticimex angående råttfällor har sagts upp då det vid en analys visade sig att avtalen bara ”rullat på” och att det fanns avtal och betalades för 10st fällor men endast 6 fällor var utplacerade och aktiva. Vid etapp 3 av bottenstambytet och framåt har en mer underhållsfri typ av råttfälla monterats på utgående avlopp vilket bör minska underhållskostnaden men bibehålla funktionen. En omförhandling av serviceavtal är planerat under 2026.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kim Stevrin	Ordförande	2026
Mojca Visnjar	Sekreterare	2026
Stefan Renberg	Vice ordförande	2026
Anton Fürle	Kassör	2026
Freja Engström	Vice kassör	2026
Anna Simón (avgått under året)	Ledamot	2026
Malin Hurtig (avgått under året)	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Boberg	Suppleant	2026
Hoai Nguyen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Jönsson Vallas	Auktoriserad revisor	2026
Sofia Sjö	Förtroendevald revisor	2026
Mattias Ekman	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Fredlund (sammankallande)	2026
Anna Wernemyr	2026
Mikael Nääs	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 487 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 70 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 485 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2025 då avgifterna höjdes med 2%.

En korrigerig av årsavgiften för bostadsrättslokaler har genomförts, då dessa inte tidigare har följt höjningarna för bostadsrätterna. Justeringen trädde i kraft den 1 april 2026 och uppgick till 15 procent.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från den första juni 2026.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025*	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 691	20 669	17 137	15 870	15 878
Resultat efter finansiella poster	-5 693	-786	-2 396	-84	750
Soliditet %	0	9	12	23	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	80	78	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 057	1 024	847	756	626
Energikostnad kr/kvm	352	341	313	274	228
Sparande kr/kvm	91	74	-11	65	126
Skuldsättning kr/kvm	2 636	2 592	2 052	1 317	1 084
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 103	2 997	2 373	1 524	1 265
Räntekänslighet %	2,9	3	3	2	2

*Nyckeltal som baseras på yta upplåten med bostadsrätt inkluderar från och med i år även yta för bostadsrättslokaler. Tidigare år har denna yta inte ingått, vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

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.

Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott om 5 693 000 kr. Förlusten förklaras huvudsakligen av ett högt underhållsutfall under året samt ökade driftkostnader, däribland energikostnader, i kombination med avskrivningar kopplade till föreningens fastigheter. Räntekostnaderna har under året minskat något, men detta har inte varit tillräckligt för att kompensera för övriga kostnadsökningar.

Årets underhållsutfall påverkas av att upparbetade kostnader från tidigare år omklassificerats från pågående arbete till underhåll. Av totalt 6 014 409 kr avser 446 933 kr år 2025, resterande tidigare år och är därmed inte likviditetspåverkande för året, utan avser redan finansierade åtgärder.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Resultatet ger därför inte en fullständig bild av föreningens kassaflöde eller långsiktiga betalningsförmåga.

Sett över en längre period uppvisar föreningen en stabil intäktsutveckling. Nettoomsättningen har ökat successivt och uppgick under året till 21 691 000 kr (20 669 000 kr föregående år). Även årsavgifterna per kvm har justerats upp över tid, vilket är en naturlig anpassning till det ökade kostnadsläget.

Föreningens sparande uppgår till 91 kr/kvm, vilket är en förbättring jämfört med föregående år (74 kr/kvm), men ligger fortsatt på en nivå som behöver stärkas över tid för att möta framtida underhållsbehov.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noggrant och arbetar aktivt med att anpassa avgiftsnivåer och kostnadsstruktur för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi och säkerställa en hållbar finansiering av kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	343 800	916 865	3 898 821	1 101 078	-786 441
Disposition enl. årsstämmobeslut				-786 441	786 441
Reservering underhållsfond			1 450 000	-1 450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-483 590	483 590	
Årets resultat					-5 692 574
Vid årets slut	343 800	916 865	4 865 231	-651 772	-5 692 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-651 772
Årets resultat	-5 692 574
Summa	-6 344 346

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering fond för yttre underhåll	1 770 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad*	-6 014 409
Balanseras i ny räkning	-2 099 937

Totalt -6 344 346

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

**Omföring från fond för yttre underhåll till balanserat resultat.*

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 690 953	20 668 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 911	200 394
Summa		21 833 864	20 869 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 680 824	-16 029 949*
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 360 711	-1 998 161*
Personalkostnader	Not 6	-533 193	-328 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 467 429	-1 507 704
Summa rörelsekostnader		-26 042 157	-19 864 692
Rörelseresultat		-4 208 293	1 004 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 885	75 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 496 166	-1 866 866
Summa finansiella poster		-1 484 281	-1 791 139
Resultat efter finansiella poster		-5 692 574	-786 441
Årets resultat		-5 692 574	-786 441

*Jämförelsetalen för 2024 har i samband med byte av förvaltare och inläsning av bokföringsdata justerats avseende klassificering i presentationen. Förändringarna avser främst omklassificeringar mellan driftkostnader och övriga externa kostnader, men även vissa mindre avvikelser har uppstått. Justeringarna påverkar inte resultat eller finansiell ställning. Jämförbarheten mellan åren avseende dessa poster är därmed begränsad.



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 804 604	38 720 178
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	140 307	146 683
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	83 041	15 740 208
Summa materiella anläggningstillgångar		50 027 952	54 607 069
Summa anläggningstillgångar		50 027 952	54 607 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		586 969	189 737
Övriga fordringar	Not 11	56 410	3 074 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 652 105	1 497 793
Summa kortfristiga fordringar		2 295 484	4 761 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 482 655	66 866
Summa kassa och bank		4 482 655	66 866
Summa omsättningstillgångar		6 778 140	4 828 632
Summa tillgångar		56 806 092	59 435 701



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 260 665	1 260 665
Fond för yttre underhåll	4 865 231	3 898 821
Summa bundet eget kapital	6 125 896	5 159 486
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-651 772	1 101 078
Årets resultat	-5 692 574	-786 441
Summa fritt eget kapital	-6 344 346	314 637
Summa eget kapital	-218 450	5 474 123
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 568 830
Summa långfristiga skulder	23 022 500	43 568 830
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 025 180
Leverantörsskulder	1 973 982	2 566 334
Skatteskulder	5 720	92 669
Övriga skulder	74 376	582 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 125 837
Summa kortfristiga skulder	34 002 042	10 392 748
Summa eget kapital och skulder	56 806 092	59 435 701



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 208 293	1 004 698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 467 429	1 507 704
	-2 740 864	2 512 402
Erhållen ränta	11 885	75 727
Erlagd ränta	-1 493 477	-1 889 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 222 456	698 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-469 922	-199 295
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-414 544	7 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 106 923	506 732
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-12 545 479	0
Investeringar i pågående byggnation	15 657 167	-14 829 907
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 111 688*	-14 829 907
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-525 180	
Upptagna lån	4 000 000	10 122 410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 474 820	10 122 410
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 479 586	-4 200 765
Likvida medel vid årets början	3 003 070	7 203 835
Likvida medel vid årets slut	4 482 655	3 003 070
Kassa och Bank BR	4 482 655	3 003 070

*Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkas av att pågående arbeten från tidigare år har aktiverats under året. Denna förändring utgör inte ett kassaflöde, vilket innebär att kassaflödet från investeringsverksamheten inte speglar årets faktiska investeringsutbetalningar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	0,9%	0,9%
Ombyggnationer	2-20%	2-20%
Inventarier	4-20%	4-20%
Installationer	3,33%	3,33%
Markanläggning	5%	5%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- Dränering 43-50 år
- Trapphus 10 år
- Tvättstuga 15 år
- Garage 30 år
- Fönstermålning 10 år
- Tak 40 år
- Ventilation 15 år
- Fasad 20 år
- Övrigt 10 år
- Gästlägenhet 10 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	16 944 517	15 913 430
Årsavgifter, lokaler	784 374	690 486
Hyror, bostäder	35 940	35 940
Hyror, lokaler	2 798 987	3 097 768
Hyror, garage	610 800	635 800
Hyror, p-platser	23 400	60 732
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 008	-30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 060	-30 242
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-944	-22 923
Bränsleavgifter, bostäder	2 861	0
Debiterad fastighetsskatt-	76 288	0
Övriga lokalintäkter	5 500	16 000
Övriga ersättningar	393 449	302 013
Fakturerade kostnader	41 799	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-7
Summa nettoomsättning	21 710 903	20 668 997

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	810	0
Erhållna kommunala bidrag	98 820	0
Övriga rörelseintäkter	23 331	11 441
Försäkringsersättningar	0	188 953
Summa övriga rörelseintäkter	122 961	200 394

*Jämförelsetalen för 2024 är inte fullt ut jämförbara med 2025 till följd av förändrad klassificering i samband med byte av förvaltare och inläsning av bokföringsdata. Justeringarna påverkar inte resultat eller finansiell ställning.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-6 014 409	-483 590
Reparationer	-1 199 743	-1 925 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-844 184	-845 990
Tomträttsavgäld	-2 392 550	-2 359 282
Försäkringspremier	-53 883	-274 355
Kabel- och digital-TV	-242 904	-288 709
Pcb/Radonsanering	-4 525	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-129 033	0
Serviceavtal	-276 890	-64 467
Sotning	-16 441	-16 319
Obligatoriska besiktningar	-71 155	-394 326
Bevakningskostnader	-3 369	-32 075
Snö- och halkbekämpning	-345 343	-334 864
Drift och förbrukning, övrigt	-5 624	-38 754
Förbrukningsinventarier	-36 701	-19 530
Vatten	-1 465 862	-983 703
Fastighetsel	-441 560	-461 850
Uppvärmning	-5 037 165	-5 017 415
Sophantering och återvinning	-827 194	-796 859
Förvaltningsarvode drift	-2 272 291	-1 691 936
Summa driftskostnader	-21 680 824	-16 029 949

**Jämförelsetalen för 2024 har i samband med byte av förvaltare och inläsning av bokföringsdata justerats avseende klassificering i presentationen. Förändringarna avser främst omklassificeringar mellan driftkostnader och övriga externa kostnader, men även vissa mindre avvikelser har uppstått. Justeringarna påverkar inte resultat eller finansiell ställning. Jämförbarheten mellan åren avseende dessa poster är därmed begränsad.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	*2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-348 798	-542 948
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 759
IT-kostnader	-15 695	-9 861
Arvode, yrkesrevisorer	-93 750	-102 199
Övriga försäljningskostnader	-78 323	-526 500
Övriga förvaltningskostnader	-157 961	-182 899
Kreditupplysningar	-800	-1 383
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-143 208	-87 814
Kontorsmateriel	-7 555	-2 203
Telefon och porto	-6 181	-29 250
Medlems- och föreningsavgifter	-16 156	-15 715
Köpta tjänster	0	-7 404
Konsultarvoden	-995 774	-433 022
Bankkostnader	-15 321	-13 532
Advokat och rättegångskostnader	-39 297	0
Övriga externa kostnader	-441 892	-37 674
Summa övriga externa kostnader	-2 360 711	-1 998 161

**Jämförelsetalen för 2024 har i samband med byte av förvaltare och inläsning av bokföringsdata justerats avseende klassificering i presentationen. Förändringarna avser främst omklassificeringar mellan driftkostnader och övriga externa kostnader, men även vissa mindre avvikelser har uppstått. Justeringarna påverkar inte resultat eller finansiell ställning. Jämförbarheten mellan åren avseende dessa poster är därmed begränsad..*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-381 667	-236 672
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 000	-12 000
Sociala kostnader	-127 527	-80 206
Summa personalkostnader	-533 193	-328 878

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 388 568	-1 428 843
Avskrivning Markanläggningar	-72 485	-72 485
Avskrivning Installationer	-6 376	-6 376
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 467 429	-1 507 704

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 523 421	73 523 421
Markanläggning	1 449 699	1 449 699
	74 973 120	74 973 120
Årets anskaffningar		
Byggnader	12 545 479	0
	12 545 479	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 518 599	74 973 120
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 168 376	-34 739 534
Markanläggningar	-84 566	-12 081
	-36 252 942	-34 751 615
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 388 568	-1 428 843
Årets avskrivning markanläggningar	-72 485	-72 484
	-1 461 053	-1 501 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 713 995	-36 252 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 804 604	38 720 178
Varav		
Byggnader	48 511 956	37 355 045
Markanläggningar	1 292 648	1 365 133
Taxeringsvärde	525 068 000	535 580 000
<i>varav byggnader</i>	<i>210 587 000</i>	<i>216 414 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>314 481 000</i>	<i>319 166 000</i>

Marken är upplåten med tomträtt.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 197 902	2 197 902
Installationer	191 291	191 291
	2 389 193	2 389 193
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 389 193	2 389 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 197 902	-2 197 902
Installationer	-44 608	-38 232
	-2 242 510	-2 236 134
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 376	-6 376
	-6 376	-6 376
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 197 902	-2 197 902
Installationer	-50 984	-44 608
	-2 248 886	-2 242 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 307	146 683
Varav		
Installationer	140 307	146 683

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Upparbetade kostnader	15 740 208	910 301
	15 740 208	910 301
Förändringar under året		
Upparbetade kostnader	2 880 350	14 829 907
Färdigställda projekt	-12 436 951	
Omklassificering till kostnad (underhåll och skador)*	-6 100 566	
Summa förändringar under året	83 041	14 829 907
Vid årets slut	83 041	15 740 208

*Omklassificering till kostnad avser tidigare redovisade pågående arbeten som under året bedömts utgöra underhåll fönster samt åtgärder relaterade till skador.

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 795	840
Momsfordringar	12 615	137 192
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	0	2 936 204
Summa övriga fordringar	56 410	3 074 236

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	269 413	0
Förutbetalda driftkostnader	32 843	301 156
Förutbetalt förvaltningsarvode	500 746	577 986
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 880	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 123	20 551
Förutbetald tomträttsavgäld	598 100	598 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 652 105	1 497 793

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel (SEB)	127 760	66 866
Transaktionskonto (Swedbank)	4 354 895	0
Summa kassa och bank	4 482 655	66 866

Under föregående räkenskapsår redovisades medel på avräkningskonto hos tidigare förvaltare som övrig fordran och ingick således inte i redovisad kassa och bank, men behandlades i praktiken som likvida medel. Per 2024-12-31 uppgick dessa medel till 2 936 204 kr, och kontot har under året avslutats i samband med byte av förvaltare. I kassaflödesanalys och nyckeltal har medlen behandlats som likvida medel för jämförbarhet mellan åren.



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	52 068 830	48 594 010
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-525 180	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 521 150	-5 025 180
Långfristig skuld vid årets slut	23 022 500	43 568 830

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,37%	2026-01-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SEB	2,34%	2026-10-28	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SEB	2,61%	2026-09-28	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SEB	2,61%	2026-09-28	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SEB	2,61%	2026-09-28	14 611 510,00	0,00	295 180,00	14 316 330,00
SEB	2,54%	2027-09-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SEB	2,54%	2027-09-28	13 482 500,00	0,00	230 000,00	13 252 500,00
Summa			48 594 010,00	4 000 000,00	525 180,00	52 068 830,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 525 180 kr, vilket innebär att denna del av låneskulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningsregler ska skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristiga. Mot denna bakgrund redovisas lån om 28 521 150 kr som kortfristiga skulder.

Föreningen har dock en långsiktig finansieringsstrategi och har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. Lånen avses i stället omförhandlas eller förlängas i samband med villkorsändring.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 805	0
Upplupna räntekostnader	38 528	35 839
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 339	4 197
Upplupna elkostnader	39 403	1 236
Upplupna vattenavgifter	183 205	0
Upplupna värmekostnader	703 717	0
Upplupna kostnader för renhållning	130 239	0
Upplupna styrelsearvoden	56 667	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 214	2 017 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 595 518	66 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 901 634	2 125 837

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 975 100	52 975 100

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-27

Stockholm, datum enligt digital signering

Kim Stevrin
Ordförande

Mojca Visnjar

Stefan Renberg

Johan Boberg (ersätter Anna Simón)

Anton Fürle

Freja Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor

Sofia Sjöo
Förtroendevald revisor

Mattias Ekman
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576748283

Dokument

Årsredovisning Brf Tellusborgshus (2025)
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-29 09:13:36 CEST (+0200) av Matthias
Thorén (MT)
Färdigställt 2026-04-30 16:44:26 CEST (+0200)

Initierare

Matthias Thorén (MT)
Riksbyggen
matthias.thoren@riksbyggen.se

Signerare

Kim Stevrin (KS)
kim.stevrin@hemkop.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
STEVRLN"
Signerade 2026-04-29 10:26:53 CEST (+0200)

Mojca Visnjar (MV)
mojca.visnjar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOJCA VISNJAR"
Signerade 2026-04-30 12:33:53 CEST (+0200)

Stefan Renberg (SR)
stefanrenberg@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frans Erik Stefan Renberg"
Signerade 2026-04-29 23:16:45 CEST (+0200)

Johan Boberg (JB)
johan.boberg@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Erik Boberg"
Signerade 2026-04-29 10:18:48 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576748283

Anton Fürle (AF)
antonfurl@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON FÜRLE"
Signerade 2026-04-29 09:19:23 CEST (+0200)

Freja Engström (FE)
freja1029@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Freja
Engström"
Signerade 2026-04-29 09:57:00 CEST (+0200)

Sofia Sjöo (SS)
sofiasjoe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA SJÖÖ"
Signerade 2026-04-30 13:57:51 CEST (+0200)

Mattias Ekman (ME)
ekman74@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS EKMAN"
Signerade 2026-04-30 13:52:53 CEST (+0200)

Marcus Jönsson Vallas (MJV)
marcus.jonssonvallas@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS JÖNSSON VALLAS"
Signerade 2026-04-30 16:44:26 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576748283

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

