

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tenoren

769613-5776

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tenoren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Tenoren, med registrerad ekonomisk plan 2012-06-11, förvärvade under 2012 aktier i Nykvarn 1:506 fastighets AB som då ägde fastigheten Nykvarn 1:506. Föreningen förvärvade sedan fastigheten och sålde i juni 2014 aktierna i bolaget. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetens byggnation, med adress Hökmossvägen 2 A-C i Nykvarn, består av en huskropp med 18 lägenheter samt 18 parkeringsplatser. Två lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Total boyta uppgår till 888 kvm varav bostadsrättsytan uppgår till 773 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 11 286 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 8 400 000 kronor. Föreningen äger fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st. om 1 rum och kök

10 st. om 2 rum och kök

2 st. om 3 rum och kök

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Ordinarie stämma hölls 2024-11-25

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

		Mandatperiod
Hans Ovard	Ordförande	2024-2026
Astrid Broman	Ordinarie ledamot	2024-2026
Sofia Engvall	Ordinarie ledamot	2023-2025
Sandra Samuelsson	Ordinarie ledamot	2024-2026
Viggo Parnefjord	Suppleant	2023-2025

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Till valberedare utsågs Jonny Claesson.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering om 55 524 kronor har gjorts på föreningens lån.
- Två städ/trädgårdsdagar har hållits i föreningen.
- Omförhandling av lån 3mån fr 1/8-25 ränta 3,01%
- Avgiftshöjning 12% från 1/1-25
- Hyreshöjning 4,7% från 1/1-25
- Spolning samt filmning av avloppsstammar.

Planerade/pågående arbeten

- Omförhandling av lån 30/10-25
- Framtagning av underhållsplan

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits. Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 20 personer och vid årets slut till 20 personer.

Flerårsöversikt

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning (tkr)	832	746	699	669
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-102	43	-25
Soliditet (%)	59,6	59,5	59,5	59,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	749	659	608	584
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 254	9 316	9 401	5 205
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 631	10 702	10 800	5 979
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	72	171	134
Räntekänslighet (%)	14,2	16,2	17,7	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	277	260	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,6	67,8	66,6	67,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de senaste två räkenskapsåren genomfört en höjning av årsavgifterna med 10 respektive 12 % samt höjde hyrorna i enlighet med de generella höjningar som gjordes på orten.

Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de åtgärder som genomförts. Sjunkande räntenivåer förväntas bidra ytterligare i en positiv riktning. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 049 000	3 358 500	296 586	-1 227 412	-102 026	12 374 648
Reservering till Fond för yttre underhåll			35 256	-35 256		0
lanspråktagande Fond för yttre underhåll			-66 105	66 105		0
Disposition av föregående års resultat:				-102 026	102 026	0
Årets resultat					-22 801	-22 801
Belopp vid årets utgång	10 049 000	3 358 500	265 737	-1 298 589	-22 801	12 351 847

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 298 589
årets förlust	-22 801
Totalt	-1 321 390

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	33 858
i ny räkning överföres	-1 355 248
Totalt	-1 321 390

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	832 045	746 406
Övriga rörelseintäkter		0	3 994
Summa rörelseintäkter		832 045	750 400
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-463 265	-511 752
Personalkostnader	4	-13 142	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 009	-100 009
Summa rörelsekostnader		-576 416	-618 332
Rörelseresultat		255 629	132 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 531	-234 281
Summa finansiella poster		-278 430	-234 094
Resultat efter finansiella poster		-22 801	-102 026
Årets resultat		-22 801	-102 026

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	20 054 527	20 154 536
Summa materiella anläggningstillgångar		20 054 527	20 154 536
Summa anläggningstillgångar		20 054 527	20 154 536
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 898	13 256
Övriga fordringar		7 908	9 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 308	24 499
Summa kortfristiga fordringar		51 114	47 331
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		628 970	605 304
Summa kassa och bank		628 970	605 304
Summa omsättningstillgångar		680 084	652 635
SUMMA TILLGÅNGAR		20 734 611	20 807 171

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 049 000	10 049 000
Upplåtelseavgifter	3 358 500	3 358 500
Fond för yttre underhåll	265 737	296 586
Summa bundet eget kapital	13 673 237	13 704 086

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 298 589	-1 227 412
Årets resultat	-22 801	-102 026
Summa fritt eget kapital	-1 321 390	-1 329 438

Summa eget kapital

12 351 847 12 374 648

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	8 168 491	4 511 219
Summa långfristiga skulder	8 168 491	4 511 219

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	49 016	3 761 812
Leverantörsskulder	40 716	43 383
Skatteskulder	-3 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 740	116 109
Summa kortfristiga skulder	214 273	3 921 304

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 734 611 20 807 171

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-22 801	-102 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 009	100 009
Betald skatt	-1 531	-1 283

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

75 677 -3 300

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	9 358	-13 256
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 809	-1 746
Förändring av leverantörsskulder	-2 667	22 667
Förändring av kortfristiga skulder	11 631	-7 006

Kassaflöde från den löpande verksamheten

79 190 -2 641

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-55 524	-75 048
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-55 524 -75 048

Årets kassaflöde

23 666 -77 689

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	605 304	682 993
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

628 970 605 304

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsförbättringar	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Månadsavgifter	579 180	509 118
Lägenhetshyror	180 765	164 388
Hyror parkeringsplatser	57 100	57 900
Avgifter andrahandsuthyrning	15 000	15 000
Summa nettoomsättning	832 045	746 406

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt uppvärmning

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El	-20 333	-23 965
Värme	-158 368	-164 422
Vatten & avlopp	-70 246	-57 462
Sophämtning	-23 434	-27 576
Snöröjning	-5 443	-13 200
Lokalvård	0	-170
Trädgård	-1 583	-1 119
Reparation & underhåll lokaler	-41 134	-37 477
Övr förbrukningsinventarier	-23 373	-8 486
Planerat underhåll	0	-66 105
Kontorsmaterial	-811	-1 627

Fastighetsförsäkring	-25 596	-23 639
Serviceavgift till branschorganisation	-4 490	-4 490
Revisionsarvoden	-8 031	-7 031
Övriga förvaltningskostnader	-3 698	-7 632
Redovisningstjänster	-36 477	-34 994
Konsultarvoden	-8 500	-1 625
Bankkostnader	-2 408	-2 130
Fastighetsavgift	-29 340	-28 602
Summa övriga externa kostnader	-463 265	-511 752

Not 4 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvoden	-10 000	-5 000
Sociala kostnader	-3 142	-1 571
Summa personalkostnader	-13 142	-6 571

Not 5 Byggnad och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 225 124	21 225 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 225 124	21 225 124
Ingående avskrivningar	-1 070 588	-970 579
Årets avskrivningar	-100 009	-100 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170 597	-1 070 588
Utgående redovisat värde	20 054 527	20 154 536
Taxeringsvärden byggnad	8 400 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	2 886 000	3 552 000
Summa taxeringsvärden	11 286 000	11 752 000
Bokfört värde byggnad	15 467 476	15 565 429
Bokfört värde mark	4 563 180	4 563 180
Summa byggnad och mark	20 030 656	20 128 609

Skillnaden mellan utgående redovisat värde och bokfört värde utgörs av markanläggning redovisad till 23 871 kronor (25 927 kronor).

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån Stadshypotek 665428, 3,81 % 2027-01-30	4 439 219	4 511 219
Lån 15-203428-720686 3-månaders	3 729 272	0
Summa långfristiga skulder	8 168 491	4 511 219

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 217 507 kronor (8 273 031 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 168 491	4 511 219
Summa långfristiga skulder	8 168 491	4 511 219
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 016	3 761 812
Summa kortfristiga skulder	49 016	3 761 812

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	8 937 060	8 937 060
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	8 937 060	8 937 060

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2025-10-09

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Ovard
Ordförande

Astrid Broman

Sofia Engvall

Sandra Samuelsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Tenoren

Organisationsnummer 769613-5776

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tenoren för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Document ID 09222115557560434169

Dokument

Årsredovisning Tenoren 2024-2025
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-10-22 16:08:06 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2025-10-27 14:56:30 CET (+0100)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Personnummer 6305261130
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Hans Oward (HO)
hans.oward@ahlsell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS OVARD"
Signerade 2025-10-22 16:10:06 CEST (+0200)

Sofia Engvall (SE)
sofia.engvall@rydsglas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Emelie Engvall"
Signerade 2025-10-23 07:04:36 CEST (+0200)

Astrid Broman (AB)
astridonna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASTRID LINNÉA BROMAN"
Signerade 2025-10-23 11:56:00 CEST (+0200)

Sandra Samuelsson (SS)
sandris79@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA SAMUELSSON"
Signerade 2025-10-27 14:30:45 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560434169

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARLENE JONSSON"

Signerade 2025-10-27 14:56:30 CET (+0100)

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>

