

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tenoren

769613-5776

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tenoren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 11 752 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 8 200 000 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.

Ordinarie stämma hölls 2023-11-11

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Hans Ovard	Ordförande
Astrid Broman	Ordinarie ledamot
Sofia Engvall	Ordinarie ledamot
Sandra Samuelsson	Ordinarie ledamot

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Till valberedare utsågs Jonny Claesson.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Amortering om 75 048 kronor har gjorts på föreningens lån.
- Två städ/trädgårdsdagar har hållits i föreningen.
- Omförhandling av ena delen av lånet (4 511 219 kr) gjordes till 3,81% ränta bunden till 2027-01-30
- Avgiftshöjning genomförd från 1 April 2024 med 10%.
- Hyreshöjning genomförd från 1 Januari 2024 med 5,8%
- Renovering och målning av bullerplank.
- Oljning av sopskåp.
- Utbyte av elmätare gjort i alla lägenheter.

Planerade/pågående arbeten.

- Omförhandling del av lånet som löper ut 2024-10-30
- Framtagning av underhållsplan.

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits. Fyra medlemmar har lämnat föreningen och tre medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 21 personer och vid årets slut till 20 personer.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning (tkr)	746	699	669	668
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	43	-25	-341
Soliditet (%)	59,5	59,5	59,2	59,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	659	608	584	584
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 316	9 401	9 503	9 604
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 702	10 800	10 917	11 033
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	171	134	160
Räntekänslighet (%)	16,2	17,7	18,7	18,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	277	260	251	248
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,8	66,6	67,3	67,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen genomförde under räkenskapsåret en höjning av årsavgifterna med 10 % samt höjde hyrorna i enlighet med de generella höjningar som gjordes på orten. Resultatet belastas med cirka 43 000 kronor av ett planerat underhåll för renovering av föreningens bullerplank samt slutfaktura för fönsterbyte med 23 500 kronor.

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	261 330	-1 234 721	42 565	12 476 674
Reservering till Fond för yttre underhåll			35 256	-35 256		0
Disposition av föregående års resultat:				42 565	-42 565	0
Årets resultat					-102 026	-102 026
Belopp vid årets utgång	10 049 000	3 358 500	296 586	-1 227 412	-102 026	12 374 648

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 227 412
årets förlust	-102 026
Totalt	-1 329 438

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 256
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-66 105
i ny räkning överföres	-1 298 589
Totalt	-1 329 438

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	746 406	698 935
Övriga rörelseintäkter		3 994	6 882
Summa rörelseintäkter		750 400	705 817
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-511 752	-402 673
Personalkostnader	4	-6 571	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 009	-100 009
Summa rörelsekostnader		-618 332	-502 682
Rörelseresultat		132 068	203 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 281	-160 645
Summa finansiella poster		-234 094	-160 570
Resultat efter finansiella poster		-102 026	42 565
Årets resultat		-102 026	42 565

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	20 154 536	20 254 545
Summa materiella anläggningstillgångar		20 154 536	20 254 545
Summa anläggningstillgångar		20 154 536	20 254 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 256	0
Övriga fordringar		9 576	8 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 499	22 753
Summa kortfristiga fordringar		47 331	31 591
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		605 304	682 993
Summa kassa och bank		605 304	682 993
Summa omsättningstillgångar		652 635	714 584
SUMMA TILLGÅNGAR		20 807 171	20 969 129

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 049 000	10 049 000
Upplåtelseavgifter		3 358 500	3 358 500
Fond för yttre underhåll		296 586	261 330
Summa bundet eget kapital		13 704 086	13 668 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 227 412	-1 234 721
Årets resultat		-102 026	42 565
Summa fritt eget kapital		-1 329 438	-1 192 156
Summa eget kapital		12 374 648	12 476 674
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 511 219	3 761 812
Summa långfristiga skulder		4 511 219	3 761 812
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 761 812	4 586 267
Leverantörsskulder		43 383	20 716
Skatteskulder		0	545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 109	123 115
Summa kortfristiga skulder		3 921 304	4 730 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 807 171	20 969 129

Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-102 026	42 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	100 009	100 009
Betald skatt	-1 283	-250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 300	142 324
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-13 256	11 277
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 746	-13 168
Förändring av leverantörsskulder	22 667	16 716
Förändring av kortfristiga skulder	-7 006	14 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 641	171 804
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 048	-90 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 048	-90 745
Årets kassaflöde	-77 689	81 059
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	682 993	601 934
Likvida medel vid årets slut	605 304	682 993

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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Månadsavgifter	509 118	470 351
Lägenhetshyror	164 388	162 784
Hyror parkeringsplatser	57 900	59 550
Avgifter andrahandsuthyrning	15 000	6 250
Summa nettoomsättning	746 406	698 935

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt uppvärmning

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
El	-23 965	-30 906
Värme	-164 422	-150 992
Vatten & avlopp	-57 462	-49 405
Sophämtning	-27 576	-31 530
Lokaltillbehör	0	-40
Snöröjning	-13 200	-11 058
Lokalvård	-170	0
Trädgård	-1 119	-2 401
Reparation & underhåll lokaler	-37 477	-4 356
Övriga lokalkostnader	0	-6 238
Övr förbrukningsinventarier	-8 486	-5 142

Planerat underhåll	-66 105	-14 457
Kontorsmaterial	-1 627	-488
Postbefordran	0	-1 000
Fastighetsförsäkring	-23 639	-10 631
Serviceavgift till branschorganisation	-4 490	-4 455
Revisionsarvoden	-7 031	-7 031
Övriga förvaltningskostnader	-7 632	-5 079
Redovisningstjänster	-34 994	-31 526
Konsultarvoden	-1 625	-6 625
Bankkostnader	-2 130	-1 971
Fastighetsavgift	-28 602	-27 342
Summa övriga externa kostnader	-511 752	-402 673

Not 4 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvoden	-5 000	0
Sociala kostnader	-1 571	0
Summa personalkostnader	-6 571	0

Not 5 Byggnad och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 225 124	21 225 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 225 124	21 225 124
Ingående avskrivningar	-970 579	-870 570
Årets avskrivningar	-100 009	-100 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 070 588	-970 579
Utgående redovisat värde	20 154 536	20 254 545
Taxeringsvärden byggnad	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	3 552 000	3 552 000
Summa taxeringsvärden	11 752 000	11 752 000
Bokfört värde byggnad	15 565 429	15 663 382
Bokfört värde mark	4 563 180	4 563 180
Summa byggnad och mark	20 128 609	20 226 562

Skillnaden mellan utgående redovisat värde och bokfört värde utgörs av markanläggning redovisad till 25 927 kronor (27 983 kronor).

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån 15-203428-257261, 1,35 %, 2024-10-30	0	3 761 812
Lån Stadshypotek 665428, 3,81 % 2027-01-30	4 511 219	0
Summa långfristiga skulder	4 511 219	3 761 812

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 273 031 kronor (8 348 079 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 511 219	3 761 812
Summa långfristiga skulder	4 511 219	3 761 812
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 761 812	4 586 267
Summa kortfristiga skulder	3 761 812	4 586 267

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
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.

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 2024 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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 ersättningskyldighet.

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

Transaktion 09222115557529536346

Dokument

Årsredovisning Tenoren 2023-2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-10-16 12:31:33 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2024-10-17 16:52:48 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Hans Ovard (HO)
hans.oward@ahlsell.se
Signerade 2024-10-16 15:35:04 CEST (+0200)

Astrid Broman (AB)
astridonni@gmail.com
Signerade 2024-10-17 15:25:38 CEST (+0200)

Sofia Engvall (SE)
sofia@seglas.se
Signerade 2024-10-16 13:21:16 CEST (+0200)

Sandra Samuelsson (SS)
sandris79@hotmail.com
Signerade 2024-10-16 12:40:40 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com
Signerade 2024-10-17 16:52:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

