



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har även till ändamål att upplåta lokaler.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blekan 1	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 483 kvm och 5 lokaler om 326 kvm. Byggnadernas totalyta är 5809 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Lang Falck	Ordförande
Margareta Nilsson	Styrelseledamot
Johannes Jonnergård	Styrelseledamot
Per-Ola Bergqvist	Styrelseledamot
Petra Lindström	Styrelseledamot
Bengt Persson	Styrelseledamot
Christer Viléus	Suppleant
Eva Pålsson	Suppleant

Valberedning

Peter Wolf, Sammanställande
Yvonne Drevfors
Per Brange

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK lägenheter
OVK lokal 1006 + 1007
Renovering av lokal 1004-1005

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK lokal 1003
OVK lokal 1004-1005
- 2026** ● Spola avloppsstammar/avloppsrör
Spola dräneringsrör
Underhåll entrédörrar
- 2027** ● OVK lägenheter och lokaler
- 2028** ● Energideklaration
- 2030** ● OVK lägenheter och lokaler

Avtal med leverantörer

Banklån	SEB
Brandlarm och brandsäkerhet	1st Brandskydd Syd AB
Drift och utrymningslarm	Lövestad larmcentral
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
El & Fjärrvärme	E.ON

Fönsterputs	Ultraputs/Vyn
Hemsida	SimplyBrf
Hissar	Kone
Hjärtstartare	Dahl Medical
Larmsändare	Säkerhetssystem i Skåne AB
Låssystem	Assa Abloy
Mättjänst för fördelningsmätning, el & vatten	Eliasson & Lagerström System AB
Revision	KPMG
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Sophämtning, återvinning	Ohlssons
Sophämtning	VA Syd
Städning	Servicebyrå AB
Trycksatt stigarledning	BST
TV, Bredband & Telefoni	Telenor
Ventilation & värme	VEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntekostnad och amortering:

För att få bättre planeringsförutsättningar, utifrån att styrräntan successivt sänktes och medförde fördelaktiga räntor på längre löptider, valde styrelsen att i september binda två av föreningens lån på löptider om två respektive fyra år. Föreningens lån är uppdelade på fyra stycken som vart och ett löper ut 2025, 2026, 2027 och 2028.

Räntekostnader på föreningens lån är, utan jämförelse, föreningens enskilt största kostnad. Räntekostnaderna för 2024 blev 1 954 747 kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig ränta på 2,7 procent. Det är cirka 265 000 kronor lägre än budgeterat och kan hänföras till att föreningen band två lån i september.

En genomsnittsränta på 2,7 procent är den högsta räntan föreningen hittills har haft. I jämförelse med hur hög styrräntan (i snitt 3,7 procent) varit under året, är vår genomsnittsränta dock relativt låg. Detta innebär att föreningen skyddades från hela, stora ränteökningen samtidigt som vi går miste om en eventuell framtida, ytterligare räntesänkning. För 2025 budgeteras en genomsnittlig ränta på föreningens lån om 2,5 procent.

I september, i samband med att lånen bands om, gjordes en planenlig amortering om 352 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Lokal 1004-1005 genererade inga hyresintäkter från januari 2024 och ett halvår framåt, då hyresgästen, som bedrev caféverksamhet, inte betalade hyran enligt avtal. För att överhuvudtaget kunna hyra ut lokalen till annan betalande hyresgäst behövde vi lösa ut det existerande hyresavtalet. Lösningen blev att dåvarande hyresgäst frivilligt avträdde avtalet. Företaget gick därefter i konkurs, vilket innebar att föreningen gick miste om den utestående hyran.

Inspektionen av lokalen efter konkursen visade på ovanligt högt slitage och behov av renovering för att kunna hyra ut till ny hyresgäst. Föreningen har under hösten 2024 tecknat ett hyresavtal med Coio Tech AB. Avtalet löper från 2024-12-01 och fem år framåt. Den nya hyresgästen har ställt ut en säkerhet för sina åtaganden.

Förutom en generell renovering har lokalen anpassats efter hyresgästens verksamhet. Dessa arbeten handlades upp av föreningen med sikte på att så snabbt som möjligt få hyresintäkter till föreningen. Renoveringen slutfördes inom ramen för avtalad tid och budget.

Föreningens uppfattning är att den genomförda renoveringen med ny hyresgäst innebär fördelar för föreningen ur ett ekonomiskt trygghetsperspektiv samt ger lägre slitage.

Föreningen har under hösten sett över driftavtalen med sikte på rätt tjänst och service, till rätt pris.

Övriga uppgifter

Överenskommelse med Skanska:

Föreningen har efter långa förhandlingar tecknat en överenskommelse, ett förlikningsavtal daterat 2024-05-23, med SKANSKA AB, totalentreprenör för fastigheten, med anledning av fel och skador under ansvarstiden.

Förlikningen innebar att parterna enades om följande:

Skanska ska i ett för allt betala 1 500 000 kronor, utan rätt till innehållande eller kvittning, senast den 23 juni 2024. Ersättningen motsvarar skadestånd för uteblivet felavhjälpande samt skador som beror på följande fel:

- Skanska ska vidta åtgärder avseende fel med tegelbalkar som släpper.
- Skanska ska vidta åtgärder med brandtätning i installationsschakt i trapphus samt anslutning till trapphus.
- Skanska ska montera fästöglor för sele i trapphus så att arbete i installationsschakt kan utföras.

Samtliga åtgärder enligt förlikningsavtalet ovan genomfördes under perioden maj till december 2024.

En oberoende besiktningsperson Jan Persson, JIPE-konsult, har genomfört startmöte och besiktningsmöte med parterna. Efterbesiktningen godkändes den 16 januari 2025 med en garantitid för samtliga åtgärder fram till den 14 april 2026 (lika med ansvarstiden enligt ABT 06). Skanska har överlämnat dokumentation av samtliga åtgärder. Parterna har gemensamt gått igenom dokumentationen. Föreningen ser positivt på uppgörelsen med Skanska och de fel och brister som nu är åtgärdade, vilket ger ett ökat värde på fastigheten.

För processen med Skanska, har föreningen erhållit ersättning för juridisk hjälp om 241 500 kronor, från vårt försäkringsbolag.

Underhållsplan:

I slutet av 2024 påbörjades arbetet med en ny uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till och med 2073. De riktigt stora och dyra underhållen ligger långt fram i tiden, men avsättningar till framtida underhåll behöver göras under varje år.

Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter:

Efter omfattande arbete erhöll föreningens lägenheter 2024-02-06 godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Arbetet innebar att samtliga till- och frånluftsdon i lägenheterna injusterades. Det är ett myndighetskrav att ha en godkänd OVK. En ny funktionskontroll ska genomföras var tredje år.

Estetiska rådet:

Syftet med ett formellt råd är att verka för att upprätthålla huset estetiska värden vilket även bör bidra till bostadsrätternas samt lokalernas attraktivitet på marknaden. Omfattningen av uppdraget gäller våra gemensamma utrymmen och trädgården samt att främjar boende-gemenskap genom regelbundna arrangemang. Rådet har minst ett formellt möte per år med styrelsen. Medlemmar ges möjlighet i samband med den årliga föreningsstämman att anmäla sitt intresse att ingå i rådet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 447 234	4 348 754	4 170 043	3 894 886
Resultat efter fin. poster	-2 135 847	-3 131 850	-1 844 423	-1 654 468
Soliditet (%)	74	75	75	75
Yttre fond	2 546 355	1 055 570	698 290	849 518
Taxeringsvärde	193 514 000	193 514 000	193 514 000	207 769 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	583	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,2	68,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 122	13 186	13 186	13 223
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 386	12 446	12 446	12 481
Sparande per kvm totalyta, kr	175	-160	53	137
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	98	138	87
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	57	50	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	42	33	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	197	221	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,53	-	-
Räntekänslighet (%)	19,47	22,60	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 290 537 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten finansieras genom att avgifterna höjs med 20% från och med 1/1 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	219 955 000	-	-	219 955 000
Upplåtelseavgifter	6 552 506	-	-	6 552 506
Fond, yttre underhåll	1 055 570	-78 983	1 569 768	2 546 355
Balanserat resultat	-8 603 940	-3 052 867	-1 569 768	-13 226 575
Årets resultat	-3 131 850	3 131 850	-2 135 846	-2 135 847
Eget kapital	215 827 287	0	-2 135 846	213 691 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 656 807
Årets resultat	-2 135 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 569 768
Totalt	-15 362 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 027 879
Balanseras i ny räkning	-14 334 542

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 447 234	4 348 751
Övriga rörelseintäkter	3	1 746 600	313 594
Summa rörelseintäkter		6 193 834	4 662 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 529 019	-2 445 455
Övriga externa kostnader	9	-615 127	-1 288 404
Personalkostnader	10	-131 009	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 125 008	-2 125 008
Summa rörelsekostnader		-6 400 163	-5 996 858
RÖRELSERESULTAT		-206 329	-1 334 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 498	34 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 955 015	-1 831 339
Summa finansiella poster		-1 929 517	-1 797 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 135 847	-3 131 850
ÅRETS RESULTAT		-2 135 847	-3 131 850

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	285 156 061	287 281 069
Summa materiella anläggningstillgångar		285 156 061	287 281 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 156 061	287 281 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 222	120 812
Övriga fordringar	13	1 748 484	766 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 569	0
Summa kortfristiga fordringar		1 894 274	886 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 068 689
Summa kassa och bank		0	1 068 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 894 274	1 955 636
SUMMA TILLGÅNGAR		287 050 335	289 236 705

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 507 506	226 507 506
Fond för yttre underhåll		2 546 355	1 055 570
Summa bundet eget kapital		229 053 861	227 563 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 226 575	-8 603 940
Årets resultat		-2 135 847	-3 131 850
Summa fritt eget kapital		-15 362 421	-11 735 790
SUMMA EGET KAPITAL		213 691 440	215 827 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 798 000	34 550 000
Summa långfristiga skulder		53 798 000	34 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 150 000	37 750 000
Leverantörsskulder		538 094	200 339
Skatteskulder		230 280	230 280
Övriga kortfristiga skulder		-64 151	117 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	706 672	561 569
Summa kortfristiga skulder		19 560 895	38 859 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 050 335	289 236 705

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-206 329	-1 334 512
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 125 008	2 125 008
	1 918 679	790 496
Erhållen ränta	25 498	34 002
Erlagd ränta	-1 955 015	-1 825 770
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 839	-1 001 273
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 011	-2 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	301 477	-154 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 628	-1 158 357
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-352 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-352 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 372	-1 158 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 714 835	2 873 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 624 463	1 714 835

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 249 873	2 715 981
Hysesintäkter lokaler, moms	770 956	916 272
Hysesintäkter förråd, moms	3 900	3 600
Deb. fastighetsskatt, moms	96 105	110 796
Bredband	142 890	143 055
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-231 772	0
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-18 000	-68 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	1 554
Vatten, moms	1 603	4 102
Kallvatten, moms	3 549	3 189
Varmvatten, moms	115 588	112 825
Kyla moms	369	301
El, moms	257 521	334 793
Avfallshantering	0	6 700
Avfallshantering, moms	22 197	33 670
Bastu	0	1 975
Gemensamhetslokal	0	575
Påminnelseavgift	1 260	660
Dröjsmålsränta	1 239	818
Pantsättningsavgift	5 016	3 940
Överlåtelseavgift	7 688	1 838
Administrativ avgift	441	776
Andrahandsuthyrning	16 808	4 818
Vidarefakturerade kostnader	0	14 516
Öres- och kronutjämning	3	-3
Summa	4 447 234	4 348 751

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	238 221
Övriga intäkter	1 500 000	2 204
Försäkringsersättning	241 500	73 169
Övriga intäkter, moms	5 100	0
Summa	1 746 600	313 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 558	5 528
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 511	18 410
Larm och bevakning	4 696	9 081
Städning enligt avtal	99 979	84 145
Städning utöver avtal	11 186	5 484
Besiktningar	9 567	0
Hissbesiktning	0	2 775
Brandskydd	62 637	34 039
Gårdkostnader	0	665
Gemensamma utrymmen	2 285	5 288
Sophantering	0	5 340
Serviceavtal	186 993	131 444
Förbrukningsmaterial	6 192	48 260
Summa	396 604	350 460

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	13 376	0
Hyseslokaler	0	1 258
Trapphus/port/entr	5 766	3 958
Dörrar och lås/porttele	16 945	20 175
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 757
VVS	28 285	9 604
Värmeanläggning/undercentral	8 394	35 147
Ventilation	328 386	15 073
Elinstallationer	13 016	25 051
Hissar	50 411	20 880
Tak	0	11 626
Balkonger/altaner	0	71 947
Vattenskada	7 240	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 979
Summa	471 818	230 455

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	88 103
Lokaler	504 000	0
Värmeanläggning	0	140 435
Ventilation	30 116	28 428
Elinstallationer	160 128	0
Fönster	0	-177 984
Balkonger/altaner	333 635	0
Summa	1 027 879	78 983

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	451 801	571 134
Utbetalning elstöd	0	123 932
Uppvärmning	397 479	331 865
Vatten	286 328	243 388
Sophämtning/renhållning	156 971	163 100
Summa	1 292 579	1 433 420

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	84 034	80 168
Skadedjursförsäkring	0	15 468
Bredband	140 965	141 362
Fastighetsskatt	115 140	115 140
Summa	340 139	352 138

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	1 974
Tele- och datakommunikation	4 719	4 671
Juridiska åtgärder	59 514	549 934
Inkassokostnader	7 386	618
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	156 947	61
Revisionsarvoden extern revisor	15 863	17 737
Styrelseomkostnader	1 170	0
Fritids och trivselkostnader	5 581	4 176
Föreningskostnader	13 175	8 331
Förvaltningsarvode enl avtal	198 490	190 649
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	4 228	3 152
Administration	3 062	10 453
Konsultkostnader	135 493	484 135
Bostadsrätterna Sverige	0	7 000
Summa	615 127	1 288 404

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	16 409	32 991
Summa	131 009	137 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 954 747	1 831 287
Dröjsmålsränta	164	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	104	0
Övriga räntekostnader	0	52
Summa	1 955 015	1 831 339

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 572 808	303 572 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303 572 808	303 572 808
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 291 739	-14 166 731
Årets avskrivning	-2 125 008	-2 125 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 416 747	-16 291 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 156 061	287 281 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 071 843</i>	<i>91 071 843</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde mark	52 514 000	52 514 000
Summa	193 514 000	193 514 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	124 021	119 989
Transaktionskonto	564 213	394 408
Borgo räntekonto	1 060 249	251 738
Summa	1 748 484	766 135

Transaktionskontot låg tidigare under kassa & bank men ligger nu under kortfristiga fordringar.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	33 569	0
Summa	33 569	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2028-09-28	2,93 %	18 725 000	18 725 000
SEB	2026-09-28	2,80 %	18 673 000	19 025 000
SEB	2027-04-28	1,32 %	16 400 000	16 400 000
SEB	2025-04-28	1,03 %	18 150 000	18 150 000
Summa			71 948 000	72 300 000
Varav kortfristig del			18 150 000	37 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 948 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 540	0
Uppl kostn el	51 998	51 256
Uppl kostnad Värme	47 906	0
Uppl kostn räntor	16 963	16 963
Uppl kostn vatten	23 949	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 656	0
Uppl kostnad arvoden	95 660	95 660
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 056	44 483
Förutbet hyror/avgifter	425 944	353 207
Summa	706 672	561 569

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 200 000	77 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 beslutade styrelsen att avgifterna skulle höjas med 20%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Kristina Lang Falck
Ordförande

Margareta Nilsson
Styrelseledamot

Johannes Jonnergård
Styrelseledamot

Per-Ola Bergqvist
Styrelseledamot

Petra Lindström
Styrelseledamot

Bengt Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 15:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 18:09

DOCUMENT ID:

HkX5Ij6keee

ENVELOPE ID:

Hyec8sakllx-HkX5Ij6keee

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö, 769627-7800 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Johannes Jonnergård johannes.jonnergard@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 21:28 30.04.2025 21:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.206.152
2. ELSIE MARGARETA NILSSON margarethaenilsson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 11:30 01.05.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.113
3. PER-OLA BERGQVIST per-ola.bergqvist@vinge.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:42 02.05.2025 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.219.30
4. Petra Lindström petra.d.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:12 30.04.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.173.200
5. Kristina Anneli Falck kristina.lang.falck@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:34 02.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.136.68
6. Bengt Anders Persson bpersson513@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:52 01.05.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.143.17
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	04.05.2025 15:06 02.05.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö, org. nr 769627-7800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 15:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 18:09

DOCUMENT ID:

SkZcLiTkxle

ENVELOPE ID:

rJ5UjTkgee-SkZcLiTkxle

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Tenoren i Malmö 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	04.05.2025 15:06	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	02.05.2025 11:04	Low	IP: 213.64.144.157

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed