

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5

Org.nr. 769632-0980

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9 <i>u</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-04-19 och nuvarande firmas registreringsdatum är 2016-04-19.

Fastigheten Tennstopet 5 i Eskilstuna under adressen Wallingatan 3 förvärvades 2016-06-01 från Eklövet Fastigheter AB

559008-9438 för 3 735 139 kr, varefter samtliga 500 aktier i Eklövet Fastigheter AB förvärvades 2016-08-16 från Sommarstaden

Holding AB 559051-4849 för 389 861 kr.

Föreningens säte är: Eskilstuna kommun

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse:

Nooruldeen Al-Rubaye	Ledamot, ordförande
Tilda Marie Elisabeth Halonen	Ledamot
Maria Madelene Elisabeth Carlsson	Ledamot
Michael Dalestig	Auktoriserad Revisor

Valberedning: Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden, därutöver haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en skäpta bostadsrättsförening med 4 medlemmar.

Enligt stadgarna har varje lägenhet en röst oaktat antalet medlemmar.

Medlemsförändring under året:

antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 3

antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1

antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 4 

Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5

Org.nr. 769632-0980

Fastigheten

Byggnaden uppfördes under tiden 1937, byggnaden är ett flerfamiljshus med källare, 2 våningar och oinredd vind, samt tillhörande 3 öppna parkeringsplatser.

Totalt innehåller byggnaden 4 bostadslägenheter samt kontor med boarea om 257 kvm (boarea 232 kvm samt kontor 25 kvm)

Den tekniska förvaltningen har utförts av anlitate entreprenörer.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.L114

En teknisk statusbesiktning skedde 2016-03-15 i samband med övertagandet.

OKV besiktning är godkänd.

Energibesiktning och energideklaration genomfördes i anslutning till förvärvet.

Pågående och planerade underhåll

Underhållsbehov inom de närmaste åren bedöms vara litet och begränsa sig till bygg- och installationsdelar som av naturliga skäl har i

sammanhanget förhållandevis kort teknisk livslängd. Byggnaderna bedöms vara i gott skick.

Bedömt totalt underhållsbehov är 200 000 kr år 1-10 enligt teknisk statusbesiktning 2016-02-09.

Om drygt 10 år kan ett rimligt antagande vara att ytterligare större underhållsåtgärder kommer att behöva utföras.

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Vinum Consulting AB, 556904-3366, enl förvaltningsavtal.

Gällande ekonomiska plan registrerades 2016-07-20 hos Bolagsverket.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen förvärvade husen. Några framtida höjningar av årsavgiften är ej planerad.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	271 987	216 901	189 986	239 118
Resultat efter finansiella poster	-12 024	32 837	-278 079	31 614
Soliditet(%)	18,22	18	16,6	24
Årsavgift per kvm upplåten bostads	1 058	869	776	779
Balansomslutning	3 327 283	3 431 973	3 536 788	3 602 927
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,62	93,00	95,00	76
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	10 354	10 000	10 233	10 467
Sparande per kvm totalyta (kr)	-47	39	103	-598
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	255	199	193	169
Räntekänslighet (%)	9,2	12,7	14,6	14,9

Definitioner av nyckeltal

Soliditet (%)

justerat eget kapital / totalt kapital.

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

Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5

Org.nr. 769632-0980

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.

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

Årsavgifter

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 392 000			-773 629	618 371
Årets resultat				-12 024	-12 024
Belopp vid årets utgång	1 392 000			-785 653	606 347

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-773 629
Årets resultat	-12 024
	-785 653
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-785 653
	-785 653 

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	271 988	216 901
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		271 988	216 901
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3,4	-90 643	-92 341
Övriga externa kostnader		-111 048	-96 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-53 711	-53 711
Summa rörelsekostnader		-255 402	-243 040
Rörelseresultat		65 477	141 315
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-77 501	-108 478
Summa finansiella poster		-77 501	-108 478
Resultat efter finansiella poster		-12 024	32 837
Resultat före skatt		-12 024	32 837
Årets resultat		-12 024	32 837 <i>u</i>

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

3 325 895

3 379 606

Summa materiella anläggningstillgångar

3 325 895

3 379 606

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

0

Summa anläggningstillgångar

3 325 895

3 379 606

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

7 473

Skattefordran

1 341

0

Summa kortfristiga fordringar

1 341

7 473

Kassa och bank

Kassa och bank

1 388

44 895

Summa kassa och bank

1 388

44 895

Summa omsättningstillgångar

1 388

52 368

SUMMA TILLGÅNGAR**3 327 283****3 431 974** 

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 941	162 941
Förlagsinsatser	154 191	154 191
Fond för yttre underhåll	1 241 789	1 141 789
Summa bundet eget kapital	1 546 191	1 546 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-927 820	-960 657
Årets resultat	-12 024	32 837
Summa fritt eget kapital	-939 844	-927 820

Summa eget kapital	606 347	618 371
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 450 000	2 510 000
Summa långfristiga skulder		2 450 000	2 510 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		7 360	1 550
Skatteskulder		12 750	2 640
Övriga skulder		167 505	201 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	23 321	31 728
Summa kortfristiga skulder		270 936	296 919

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 327 283	3 425 290 <i>m</i>
---------------------------------------	--	------------------	---------------------------

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 024	32 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			0
Avskrivningar		53 711	53 711
Erlagd ränta		-77 501	-108 478
Betald inkomstskatt		-12 750	-9 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-48 564	-31 254
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		7 473	32 971
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-24 341	-77 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-99 678	-75 935
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-60 000
Likvida medel vid årets början		44 895	63 028
Likvida medel vid årets slut		1 388	44 895

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda

nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Stomme och grund	100
El	30
VVS	50
Kök	30
Fasad	50
Tak	30
Inventarier, verktyg	5

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Avgifter	261 986	201 701
	Hysesintäkter Lokal	10 000	15 200
	Övriga fakturerade intäkter	0	0
	Summa	271 986	216 901

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2024	2023
	Reparation och underhåll	6 246	-76 521
	Fastighetsskatt/avgift	7 983	4 767
	Försäkring	6 395	4 877
	Övriga fastighetskostnader	65 638	40 049
	Summa	86 262	-26 828

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Redovisnings- och revisionstjänster	31 250	23 125
	Övriga externa kostnader	25 341	25 578
	Summa	56 591	48 703

Not 5	Räntekostnader och liknande	2024	2023
	Räntekostnader, övriga	77 501	108 478
	Summa	77 501	108 478

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 809 294	3 809 294
	Utgående anskaffningsvärden	3 809 294	3 809 294
	Ingående avskrivningar	-429 688	-375 977
	Årets avskrivningar	-53 711	-53 711
	Utgående avskrivningar	-483 399	-429 688
	Redovisat värde	3 325 895	3 379 606
	Varav mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden	1 123 745	1 123 745
	Redovisat värde vid årets slut	1 123 745	1 123 745
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	3 039 000	
	Varav byggnader:	2 171 000	
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
	Banklån Handelsbanken, rörlig ränta	2 450 000	2 510 000
	Skulder som förfaller senare än fem år		
	Banklån Handelsbanken, rörlig ränta	2 210 000	2 270 000
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	24 613	21 728
	Reservation bokföring och revision	10 000	10 000
		34 613	31 728
Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000

NOTER

Eskilstuna

2025-10-25

Nooruldeen A M Al-Rubaye

Ordförande

2025-10-25



2025-10-25

Tilda Halonen

2025-10-25

Tilda Halonen

Modelene

Maria Carlsson

2025-10-27



Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-10-27



Michael Dalestig

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5
Org.nr. 769632-0980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

revisi

revision & rådgivning

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tennstopet 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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. 

revisi

revision & rådgivning

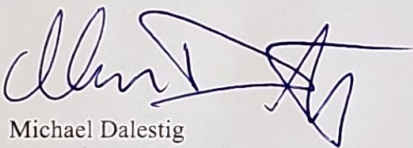
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har i strid med 8 kap. 2 § årsredovisningslagen lämnats till mig/oss senare än sex veckor före ordinarie bolagsstämma.

Västerås den 27 oktober 2025



Michael Dalestig
Auktoriserad revisor