



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tenoren i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 325 kvm. Byggnadernas totalyta är 5809 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bror Garcia Lantz	Ordförande
Ebba Fridén	Styrelseledamot
Erik Johannes Palmén	Styrelseledamot
Ingrid Elsa Paulina Svensson	Styrelseledamot
Simon Grünfeld	Styrelseledamot
Margareta Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Wolf

Christer Viléus

Yvonne Drevfors

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Sophämtning, återvinning	Ohlssons
Hissar	Kone
Banklån	SEB
Mättjänst för fördelningsmätning	Eliasson & Lagerström System AB
Revision	KPMG
EI & Fjärrvärme	E.ON
TV, Bredband & Telefoni	Telenor
Hemsida	SimplyBrf
Trycksatt stigarledning	BST
Fastighet & Trädgårdsskötsel	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Brandlarm och brandsäkerhet	1st Brandskydd Syd AB
Städning	Servicebyrå AB
Ventilation & värme	VEAB
Drift och utrymningslarm	Lövestad larmcentral
Fönsterputs	Ultraputs/Vyn
Larmsändare	Säkerhetssystem i Skåne AB
Hjärtstartare	Dahl Medical
Låssystem	Assa Abloy
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Sedumtak	Urban Green AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntekostnader och amorteringar:

Inflationen har under 2023 påverkat räntekostnaderna för föreningen. Budgeterat var 1 464 100 kronor i kostnad och baserades på att styrräntan skulle höjas fram till februari och stanna på 2,75%. Riksbanken höjde styrräntan fortsatt under 2023 och toppen blev 4% vilket gjorde att utfallet för räntekostnader överskred budgeten med 362 018 kronor. Föreningen har fyra lån där två med en låneskuld på 37 750 000 kronor (52% av totala låneskulden) har haft rörlig ränta och påverkats av riksbankens höjning av styrräntan. Föreningen innehar även två lån med längre löptid och bunden ränta. Där det ena, som förfaller, 2025-04-28, har en ränta om 1,03 % . Det andra lånet förfaller 2027-04-28 och har en ränta på 1,32 %.

Föreningens största kostnad är utan jämförelse räntor på låneskulden och förhoppningen är att styrräntan kommer att sänkas innan de två lånen med längre löptid ska läggas om.

För 2024 görs antagandet att styrräntan inte kommer höjas ytterligare, vidare görs inga antaganden om sänkningar i budgeterad kostnad och den budgeterade genomsnittsräntan hamnar på 3,07%.

Likviditet:

Föreningens likviditet är fortsatt god. För brf Tenoren bör inte likviditeten understiga ca 1 000 000 kronor för att föreningens betalningsberedskap ska säkerställas.

Den 31 december 2023 uppgick likviditeten till ca 1 700 000 kronor.

Budgeten för 2024 medför att likviditeten minskar med ca 450 000 kronor. Även fast budgeten medför att likviditeten sjunker kommer den fortsatt att överstiga 1 000 000 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade 2023-12-31 ett nytt kund-avtal till 2030-12-31, sju år, med HeadOn och de hyr nu 49% av lokalbeståndet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 108 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 348 754	4 170 043	3 894 886	3 732 623
Resultat efter fin. poster	-3 131 850	-1 844 423	-1 654 468	-1 157 300
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 055 570	698 290	849 518	674 518
Taxeringsvärde	193 514 000	193 514 000	207 769 000	207 769 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	612	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 186	13 186	13 223	13 259
Skuldsättning per kvm	12 446	12 446	12 481	12 515
Sparande per kvm	-149	53	137	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	89	138	87	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	50	55	42
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	33	32	27
Energikostnad per kvm	189	221	174	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet	21,6	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 330 448 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -867 264 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet är både ett resultat av de snabba räntehöjningar av styrräntan som Riksbanken gjorde under 2023, och även en följd av föreningens beslut att anlita en sakkunnig konsult samt juridisk rådgivning i en pågående process. Föreningen har en långsiktig strategi för att möta det nya ränteläget, och ser att den process som pågår inom kort kommer att resultera i en ekonomisk kompensation för de kostnader som föreningen har haft.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	219 955 000	-	-	219 955 000
Upplåtelseavgifter	6 552 506	-	-	6 552 506
Fond, yttre underhåll	698 290	-24 720	382 000	1 055 570
Balanserat resultat	-6 402 237	-1 819 703	-382 000	-8 603 940
Årets resultat	-1 844 423	1 844 423	-3 131 850	-3 131 850
Eget kapital	218 959 137	0	-3 131 850	215 827 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 221 940
Årets resultat	-3 131 850
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 000
Totalt	-11 735 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 983
Balanseras i ny räkning	-11 656 807

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 348 751	4 170 043
Övriga rörelseintäkter	3	313 594	37 305
Summa rörelseintäkter		4 662 345	4 207 348
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 445 455	-2 522 193
Övriga externa kostnader	9	-1 288 404	-522 409
Personalkostnader	10	-137 991	-129 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 125 008	-2 125 010
Summa rörelsekostnader		-5 996 858	-5 299 179
RÖRELSERESULTAT		-1 334 512	-1 091 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 002	5 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 831 339	-757 711
Summa finansiella poster		-1 797 337	-752 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 131 850	-1 844 423
ÅRETS RESULTAT		-3 131 850	-1 844 423

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	287 281 069	289 406 077
Summa materiella anläggningstillgångar		287 281 069	289 406 077
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 281 069	289 406 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120 812	116 853
Övriga fordringar	13	766 135	2 994 208
Summa kortfristiga fordringar		886 947	3 111 061
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 068 689	0
Summa kassa och bank		1 068 689	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 955 636	3 111 061
SUMMA TILLGÅNGAR		289 236 705	292 517 138

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 507 506	226 507 506
Fond för yttre underhåll		1 055 570	698 290
Summa bundet eget kapital		227 563 076	227 205 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 603 940	-6 402 237
Årets resultat		-3 131 850	-1 844 423
Summa fritt eget kapital		-11 735 790	-8 246 660
SUMMA EGET KAPITAL		215 827 287	218 959 137
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	34 550 000	34 550 000
Summa långfristiga skulder		34 550 000	34 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	37 750 000	37 750 000
Leverantörsskulder		200 339	281 390
Skatteskulder		230 280	232 830
Övriga kortfristiga skulder		117 230	102 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	561 569	641 744
Summa kortfristiga skulder		38 859 418	39 008 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 236 705	292 517 138

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 334 512	-1 091 831
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 125 008	2 125 010
	790 496	1 033 179
Erhållen ränta	34 002	5 120
Erlagd ränta	-1 825 770	-769 748
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 001 273	268 550
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 932	-54 696
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-154 152	4 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 158 357	217 860
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 158 357	17 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 873 192	2 855 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 714 835	2 873 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 715 981	2 469 039
Hysesintäkter lokaler, moms	916 272	910 716
Hysesintäkter förråd	0	3 600
Hysesintäkter förråd, moms	3 600	0
Deb. fastighetskatt, moms	110 796	0
Bredband	143 055	141 570
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-64 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-68 000	-16 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	1 554	0
Vatten, moms	4 102	3 705
Kallvatten	0	3 112
Kallvatten, moms	3 189	563
Varmvatten	0	101 035
Varmvatten, moms	112 825	24 861
Kyla moms	301	96
El, moms	334 793	574 970
Avfallshantering	6 700	0
Avfallshantering, moms	33 670	0
Bastu	1 975	0
Gemensamhetslokal	575	75
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	818	0
Pantsättningsavgift	3 940	16 664
Överlåtelseavgift	1 838	0
Administrativ avgift	776	0
Andrahandsuthyrning	4 818	0
Vidarefakturerade kostnader	14 516	0
Öres- och kronutjämnning	-3	38
Summa	4 348 751	4 170 043

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	238 221	0
Övriga intäkter	2 204	37 305
Försäkringsersättning	73 169	0
Summa	313 594	37 305

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	186 491
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 528	14 761
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 410	27 774
Larm och bevakning	9 081	1 868
Städning enligt avtal	84 145	0
Städning utöver avtal	5 484	119 774
Hissbesiktning	2 775	2 569
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 262
Brandskydd	34 039	77 009
Bevakning	0	2 131
Gårdkostnader	665	12 887
Gemensamma utrymmen	5 288	5 970
Sophantering	5 340	12 728
Serviceavtal	131 444	74 899
Förbrukningsmaterial	48 260	34 087
Summa	350 460	588 209

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	16 378
Hyseslokaler	1 258	3 867
Trapphus/port/entr	3 958	0
Dörrar och lås/porttele	20 175	11 417
Övriga gemensamma utrymmen	12 757	2 364
VVS	9 604	3 088
Värmeanläggning/undercentral	35 147	13 728
Ventilation	15 073	28 986
Elinstallationer	25 051	10 768
Hissar	20 880	0
Tak	11 626	0
Balkonger/altaner	71 947	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 979	21 698
Summa	230 455	112 293

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	88 103	0
Sophantering/återvinning	0	24 720
Värmeanläggning	140 435	0
Ventilation	28 428	0
Fönster	-177 984	0
Summa	78 983	24 720

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	571 134	799 101
Utbetalning elstöd	123 932	0
Uppvärmning	331 865	291 549
Vatten	243 388	193 104
Sophämtning/renhållning	163 100	179 107
Summa	1 433 420	1 462 861

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	80 168	77 609
Skadedjursförsäkring	15 468	0
Bredband	141 362	141 362
Fastighetsskatt	115 140	115 140
Summa	352 138	334 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	6 231
Tele- och datakommunikation	4 671	4 597
Juridiska åtgärder	549 934	7 676
Inkassokostnader	618	515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	61	1
Revisionsarvoden extern revisor	17 737	12 545
Styrelseomkostnader	0	3 471
Fritids och trivselkostnader	4 176	1 968
Föreningskostnader	8 331	24 805
Förvaltningsarvode enl avtal	190 649	97 544
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	10 453	29 181
Konsultkostnader	484 135	326 874
Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
Summa	1 288 404	522 409

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	97 200
Arbetsgivaravgifter	32 991	32 367
Summa	137 991	129 567

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 831 287	757 380
Övriga räntekostnader	52	331
Summa	1 831 339	757 711

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 572 808	303 572 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303 572 808	303 572 808
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 166 731	-12 041 722
Årets avskrivning	-2 125 008	-2 125 010
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 291 739	-14 166 731
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	287 281 069	289 406 077
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	119 989	121 016
Klientmedel	0	1 818 464
Transaktionskonto	394 408	0
Borgo räntekonto	251 738	1 054 728
Summa	766 135	2 994 208

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-04-28	4,74 %	18 725 000	18 725 000
SEB	2024-04-28	4,74 %	19 025 000	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			72 300 000	72 300 000
Varav kortfristig del			37 750 000	37 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 300 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	177 984
Uppl kostn el	51 256	0
Uppl kostn räntor	16 963	11 394
Uppl kostnad arvoden	95 660	95 660
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 483	30 056
Förutbet hyror/avgifter	353 207	326 650
Summa	561 569	641 744

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 200 000	77 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2024 beslutade styrelsen att avgifterna skulle höjas med 20%.

Underskrifter

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

Malmö

Bror Garcia Lantz
Ordförande

Ebba Fridén
Styrelseledamot

Johannes Palmén
Styrelseledamot

Paulina Svensson
Styrelseledamot

Simon Grünfeld
Styrelseledamot

Margareta Nilsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 18:50

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.05.2024 10:36

DOCUMENT ID:
BJxaffmGMR

ENVELOPE ID:
rJm3zMmMGR-BJxaffmGMR

DOCUMENT NAME:
Brf Tenoren i Malmö, 769627-7800 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Johannes Palmén Johannes.palmen@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:31 03.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/14) IP: 85.228.194.93
2. Ebba Fridén ebba.friden@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:05 03.05.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/25) IP: 78.73.160.120
3. ELSIE MARGARETA NILSSON margarethaenilsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:06 06.05.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/04/12) IP: 85.228.171.75
4. Ingrid Elsa Paulina Svensson paulina@romeleasen.nu	Signed Authenticated	06.05.2024 18:48 06.05.2024 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/28) IP: 94.234.108.251
5. Simon Grünfeld simon.d.grunfeld@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:53 06.05.2024 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/04) IP: 94.234.105.30
6. BROR CARLOS FRANCISCO GARCIA LANTZ bror.garcialantz@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:48 03.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/11) IP: 212.39.32.61
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 18:50 07.05.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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 2023.

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 2023 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 uppger, 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 revisionsmed 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 2023 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 18:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 10:36

DOCUMENT ID:

HJxxXfQffR

ENVELOPE ID:

Syz3GMXMMR-HJxxXfQffR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tenoren i Malmö 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 18:51 07.05.2024 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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