

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Martin Olsson
Christer Vileus
Peter Wolf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.
Extra föreningsstämma hölls 2022-08-31. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.
Extra föreningsstämma hölls 2022-11-16. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blekan 1	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

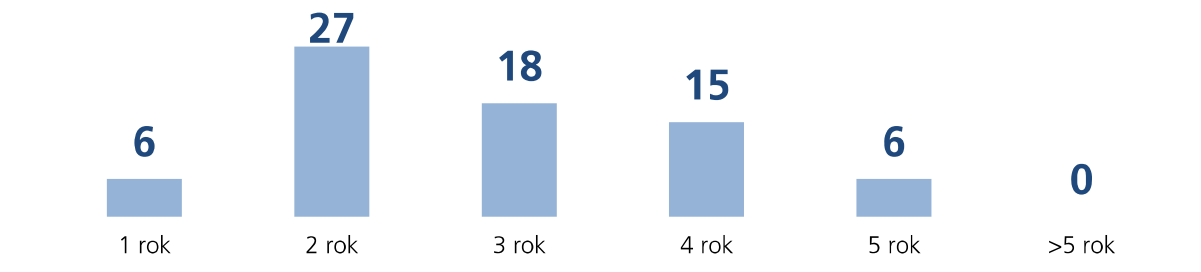
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 809 m², varav 5 483 m² utgör boyta och 326 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Grönt o Gott	42 m ²	2026-03-30
WrapHouse	125 m ²	2027-10-31
Headon	66 m ²	2024-03-31
Hoda Medical	93 m ²	2024-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lounge och Bastu	19 våningen

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Sophämtning, återvinning	Ohlssons
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Insurance Design
Hissar	Kone
Banklån	SEB
Mättjänst för fördelningsmätning	Eliasson & Lagerström System AB
Revision	KPMG
El & Fjärrvärme	E.ON
TV, Bredband & Telefoni	Bredbandsbolaget
Hemsida	SimplyBrf
Trycksatt stigarledning	BST
Fastighet och trädgårdsskötsel	SBC
Brandlarm och brandsäkerhet	1st Brandskydd Syd AB
Städning	Servicebyrå AB
Sedumtaket	Urban Green AB
Ventilation, värme, digital övervakning	VEAB
Drift och utrymningslarm	Lövestad larmcentral
Fönsterputsning	Ultraputs/Vyn
Larmsändare	Säkerhetssystem i Skåne AB
Hjärtstartare	Dahl Medical
Låssystem	Assa Abloy
Skadedjursbekämpning	Nomor AB

Föreningens ekonomi

Brf Tenoren har en stabil ekonomi, som i kombination med låga årsavgifter erbjuder medlemmarna ett ekonomiskt attraktivt boende.

De allmänna ekonomiska förutsättningarna, framförallt historiskt låga räntor, har möjliggjort för föreningen att genomföra en strategi som siktar till ekonomisk hållbarhet på kort, medellång och lång sikt.

Föreningen har 2020 lagt fast en strategisk ekonomisk plan som kan sammanfattas i följande punkter.

- Låga årsavgifter.
- God likviditet som säkerställer föreningens betalningsberedskap på kort och medellång sikt.
- Amorteringar som ska vara minst av den storlek som anges i den av bolagsverket fastställda ekonomiska planen. Under åren 2016-2022 har föreningen amorterat 4 900 000 kronor, vilket ska jämföras med 2 271 591 kronor enligt den ekonomiska planen.
- Väl avvägd räntebindningstid på föreningens lån. Den samlade låneskulden på föreningens fyra lån uppgår till 72 300 000 kronor per 2022-12-31.

Elkostnader

Det har nu gått nästan sex år sedan föreningen tog över det ekonomiska ansvaret för fastigheten från Skanska. De senaste två åren har det skett stora förändringar i omvärlden, som inneburit kraftigt ökade kostnader för el, framförallt i elprisområde 4 (SE4). Elpriserna har varit den enskilt viktigaste faktorn för att inflationen i Sverige, som sedan 1990-talet mestadels legat under riksbankens inflationsmål på 2 %, under 2022 kraftigt vände upp för att i december ligga på 12,3 %.

Regeringen har presenterat en modell för retroaktiv kompensation för höga elpriser i SE3 och SE4 under perioden den 1 oktober 2021 till den 30 september 2022. I SE4 sker en kompensation med 0,79 kronor per kWh. För Brf Tenoren uppgår den totala kompensationen till 238 000 kronor, fördelat på lägenheter 93 000 kronor, lokaler 59 000 kronor och föreningen 86 000 kronor. När utbetalningen kan ske är fortfarande oklart, eftersom Brf Tenoren är en juridisk person och räknas som företag. Enligt regeringen ska elstödet i södra Sverige gå att söka hos Skatteverket från och med den 30 maj. Detta under förutsättning att modellen får ett statsstödsgodkännande av EU-kommissionen. När utbetalningen till föreningen är gjord kommer den del som avser lägenheter respektive lokaler att betalas vidare till lägenhetsinnehavarna och lokalhyresgästerna genom kreditering på avgifts-/hyresavierna.

Räntekostnader och amorteringar

Den historiskt höga inflationen har tvingat Riksbanken att fr.o.m. maj 2022, vid fyra beslutstillfällen, successivt höja styrräntan från 0,00 % till 2,50 % i november. En ytterligare höjning till 3,00 % har beslutats i februari 2023.

Föreningens budget för 2023 bygger på ett antagande att styrräntan i februari 2023 skulle ligga på 2,75 %, för att därefter inte höjas ytterligare under året. Utifrån detta antagande skulle föreningens räntekostnader öka från ca 680 000 kronor 2021 till ca 1 465 000 kronor 2023, dvs med 785 000 kronor. Den budgeterade räntekostnaden motsvarar en genomsnittsränta på 2,03 % på föreningens totala låneskuld.

Styrräntan som beslutats i februari 2023 ligger 0,25 % över antagandet i budgeten och Riksbanken har aviserat ytterligare höjningar i april och ett rimligt antagande är en höjning med 0,50 % till 3,50 %. Många bedömare på finansmarknaden anser att det finns risk för en ytterligare höjning i juni och att Riksbankens räntebana kan komma att toppa på 4,00-4,25 %.

Eftersom två av föreningens fyra lån, med en låneskuld på 37 750 000 kronor (52 % av totala låneskulden), ska omsättas den 28 april, två dagar efter Riksbankens räntebesked, är föreningen extremt exponerad för de snabba räntehöjningarna.

Det står således klart att räntekostnaderna i 2023 års budget är kraftigt underskattade. Vid ett antagande om en styrränta på 3,50 % i april och 4,00 % i juni, kan de budgeterade räntekostnaderna komma att överskridas med ca 335 000 kronor. Med detta antagande blir genomsnittsräntan 2,49 %.

Lyckligtvis innehåller föreningens låneportfölj två andra lån som ursprungligen haft en löptid på fem respektive sju år. Det ena av dessa lån, som förfaller 2025-04-28, har en ränta på 1,03 %. Det andra lånet förfaller 2027-04-28 och har en ränta på 1,32 %.

Amorteringar har budgeterats till 200 000 kronor. För att begränsa minskningen av föreningens likviditet, så kommer denna amortering inte att genomföras.

Räntor på föreningens låneskuld är den utan jämförelse största kostnaden, men är helt en följd av omvärldsfaktorer som föreningen inte har möjlighet att påverka. Många bedömare anser emellertid att inflationen ska toppa under 2023, för att därefter komma ner på mer normala och långsiktigt varaktiga nivåer. I takt med denna utveckling kommer styrräntan att kunna sänkas och därmed också föreningens räntekostnader. Förhoppningsvis ska ränteläget hunnit sjunka till april 2025, då även det tredje av föreningens fyra lån ska sättas om.

Fjärrvärme m.m.

Utöver kostnader för räntor och el finns andra kostnadsslag som påverkas direkt av inflationen, medan vissa andra stora kostnadsökningar uppstår till följd av ensidiga beslut av leverantörer av t.ex fjärrvärme och vatten. Det mest extrema exemplet är Eon som ensidigt, och utan objektiva grunder, höjt fjärrvärmeföretaxan med 20 % för 2023 och dessutom aviserat ytterligare höjningar under kommande år. Efter protester från ett flertal fastighetsägare har Eon justerat ner höjningen till 13% fr.o.m. den 1 mars 2023.

Fönsterputsning

Fr.o.m. 2023 har fönsterputsning blivit en privat kostnad i Brf Tenoren. Det innebär att föreningen avlastas en kostnad på 211 000 kronor, givet att yttre fönsterputsning ska ske tre gånger per år. Enligt föreningens reviderade stadgar är två tillfällen per år obligatoriska.

Årsavgifter

Det senaste årets kraftiga kostnadsökningar för föreningens verksamhet medför att årsavgifterna successivt måste återställas till den nivå som gällde 2016, då lägenheterna förvärvades. Årsavgifterna sänktes med 30 % den 1 januari 2017 och har allt sedan dess varit oförändrade. Fr.o.m. den 1 januari 2023 höjs avgifterna med 10 %, vilket ökar föreningens intäkter med ca 247 000 kronor. Styrelsen aviserar att, beroende på framtida inflation, räntekostnader och allmän kostnadsutveckling, kan ytterligare höjningar behöva göras under kommande år. Avgifterna kommer således över tid och i ordnade former att återställas till den nominella nivå som anges i den ekonomiska planen, vilken låg till grund för den ursprungliga försäljningen av lägenheterna. En sådan utveckling ligger helt i linje med föreningens strategiska ekonomiska plan från 2020.

Likviditet

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

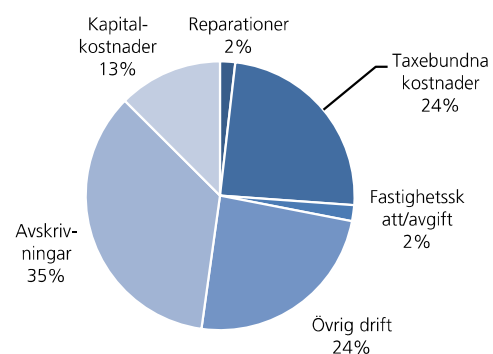
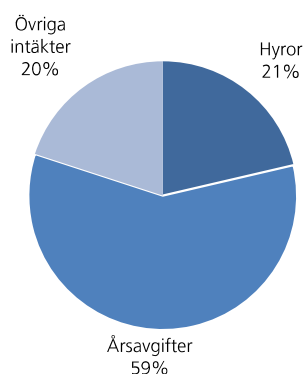
Den 31 december 2022 uppgick likviditeten till ca 2 873 000 kronor.

Budgeten för 2023 medför att likviditeten minskar med ca 300 000 kronor. Även med den osäkerhet som finns kring bedömning av styrräntans utveckling, och därmed föreningens räntekostnader, finns goda marginaler för att täcka andra oförutsedda kostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 855 332	2 259 258
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 207 348	3 970 632
Finansiella intäkter	5 120	911
Ökning av kortfristiga skulder	0	344 897
	4 212 468	4 316 439
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 174 170	2 821 196
Finansiella kostnader	757 711	679 805
Ökning av kortfristiga fordringar	54 696	19 364
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 031	0
	4 194 608	3 720 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 873 192	2 855 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 860	596 074

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeändringar

Vid två extra föreningsstämmor, den 31 augusti och den 16 november 2022, har beslut fattats om vissa ändringar av § 35 i föreningens stadgar. Den principiellt viktigaste ändringen är att fönsterputsning fr.o.m. 2023 blir en privat kostnad som inte belastar föreningens ekonomi. Enligt tillägget i § 35 har bostadsrättsinnehavaren skyldighet att vid två obligatoriska tillfällen under året beställa och bekosta yttre putsning av de fönster i lägenheten som kräver "rope access" (angöring via rep).

Årsavgifterna

Årsavgifterna har höjts med 10 % fr.o.m. den 1 januari 2023. Det ska noteras att årsavgifterna sänktes med 30 % den 1 januari 2017 och avgifterna har varit oförändrade allt sedan dess.

Fastigheten

Under andra delen av verksamhetsåret har den nyvalda styrelsen lagt stort fokus på att hantera frågor om fastigheten och fastighetsunderhållet.

Styrelsen har, med hjälp av besiktningsman, genomfört en statusbesiktning av fasad och balkonger. Besiktningen har också omfattat fönster och vissa balkongdörrar m.m.

En teknisk konsult har utfört en utredning av fastighetens teknik och har medverkat till förslag till investeringar och förbättringar kring värmesystemets funktionella status och hållbarhet över tid. Kompletterande investeringar har gjorts så att fastighetens värmesystem bättre ska kunna styras och övervakas. Ett motsvarande arbete planeras för ventilationen.

Under 2023 kommer styrelsen fortsätta att arbeta med fokus på energioptimering, för att värme- och ventilationssystemen ska bli så kostnadseffektiva som möjligt.

En ny energideklaration kommer att tas fram. Under året kommer en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras.

Brandsäkerheten är ett annat fokus för styrelsen, och under hösten har service och tillsyn av fastighetens brandutrustning genomförts. Den trycksatta stigarledningen och brandlarmet har besiktigats av certifierad besiktningsman vid en årsrevision och rättelseanmärkningarna har åtgärdats. Styrelsen har uppdaterat befintliga serviceavtal och ingått nya avtal för övervakning av brandsäkerheten som ska garantera att föreningen följer lagar och regelverk.

Den upphandlade fastighetsförvaltningen har genom nya avtal delats på tre utförare, vilket förväntas öka kompetensen hos utförarna och kvaliteten på tjänsterna inom vart och ett av de tre områdena. För styrelsen underlättas därmed också styrningen och uppföljningen av entreprenörerna, genom att ansvaret för respektive verksamhetsområde blir tydligt. De upphandlade verksamheterna är följande.

- Inre och yttre fastighetsskötsel samt trädgård
- Städning
- Teknisk tillsyn och övervakning av värme- och ventilationssystem

Fönsterputsning

Fr.o.m. den 1 januari 2023 finns ett nytt avtal med Ultraputs/Vyn som reglerar hur den yttre fönsterputsningen via så kallad "rope access" ska beställas och betalas av lägenhetsinnehavarna i enlighet med den beslutade ändringen av § 35 i föreningens stadgar. Enligt avtalet finns möjlighet till tilläggsbeställningar för yttre fönsterputsning vid två ytterligare tillfällen under året, utöver de två obligatoriska tillfällena.

Avtalet ger också möjlighet att beställa invändig fönsterputsning samt putsning av inglasningar på balkonger.

Styrelsen kommer under våren 2023 att ge närmare information till föreningens medlemmar om rutiner för fönsterputsningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	450	425	425	425
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 745	2 800	2 611	2 677
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 186	12 481	12 515	12 558
Elkostnad/m ² totalyta	138	87	45	77
Värmekostnad/m ² totalyta	50	55	42	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	27	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	117	121	111
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 844	-1 654	-1 157	-1 049
Nettoomsättning (tkr)	4 170	3 895	3 733	3 837

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 483 m² bostäder och 326 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	219 955 000	0	0	219 955 000
Upplåtelseavgifter	6 552 506	0	0	6 552 506
Fond för yttre underhåll	698 290	175 000	-326 228	849 518
S:a bundet eget kapital	227 205 796	175 000	-326 228	227 357 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 402 237	-175 000	-1 328 240	-4 898 997
Årets resultat	-1 844 423	-1 844 423	1 654 468	-1 654 468
S:a fritt eget kapital	-8 246 660	-2 019 423	326 228	-6 553 465
S:a eget kapital	218 959 137	-1 844 423	0	220 803 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 844 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 227 237
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 000
summa balanserat resultat	-8 246 660

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

24 720
-8 221 940

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 170 043	3 894 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 305	75 746
Summa rörelseintäkter		4 207 348	3 970 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 522 193	-2 567 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 409	-146 624
Personalkostnader	Not 6	-129 567	-106 722
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 125 010	-2 125 010
Summa rörelsekostnader		-5 299 179	-4 946 205
RÖRELSERESULTAT		-1 091 831	-975 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 120	911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-757 711	-679 805
Summa finansiella poster		-752 591	-678 894
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 844 423	-1 654 468
ÅRETS RESULTAT		-1 844 423	-1 654 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	289 406 077
		291 531 086
Summa materiella anläggningstillgångar	289 406 077	291 531 086
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	289 406 077	291 531 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	116 853	210
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 976 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 057
	0	62 057
Summa kortfristiga fordringar	3 111 061	3 038 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 111 061	3 038 505
SUMMA TILLGÅNGAR	292 517 138	294 569 592

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 507 506	226 507 506
Fond för yttre underhåll	Not 11	698 290	849 518
Summa bundet eget kapital		227 205 796	227 357 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 402 237	-4 898 997
Årets resultat		-1 844 423	-1 654 468
Summa fritt eget kapital		-8 246 660	-6 553 465
SUMMA EGET KAPITAL		218 959 137	220 803 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 550 000	53 575 000
Summa långfristiga skulder		34 550 000	53 575 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 750 000	18 925 000
Leverantörsskulder		281 390	313 270
Skatteskulder		232 830	235 380
Övriga skulder		102 037	48 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	641 744	668 635
Summa kortfristiga skulder		39 008 001	20 191 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 517 138	294 569 592

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 469 039	2 469 039
Hyresbortfall	-16 000	0
Hyror lokaler momspliktiga	910 716	912 699
Hyror förråd	3 600	2 700
Bredbandsintäkter	141 570	142 560
Hyresrabatt	-64 000	0
Vattenintäkter moms	29 130	3 952
Kallvattenintäkter	3 112	2 564
Varmvattenintäkter	101 035	99 783
Elintäkter moms	574 970	261 591
Kyla	96	0
Gemensamhetslokal	75	0
Överlåtelse/pantsättning	16 664	0
Öresutjämning	38	-3
	4 170 043	3 894 886

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	37 305	75 746
	37 305	75 746

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 491	188 556
	Fastighetsskötsel beställning	14 761	23 644
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 774	2 758
	Städning enligt beställning	119 774	132 537
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 262	115 085
	Hissbesiktning	2 569	2 555
	Bevakning	2 131	0
	Gemensamma utrymmen	778	26 030
	Sophantering	12 728	5 525
	Gård	12 887	0
	Serviceavtal	74 899	72 507
	Förbrukningsmateriel	34 087	13 185
	Teleport/hissanläggning	5 191	5 003
	Störningsjour och larm	1 868	1 106
	Brandskydd	77 009	68 324
		588 209	656 815
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 378	0
	Lokaler	3 867	16 828
	Gemensamma utrymmen	2 364	0
	Entré/trapphus	0	3 798
	Lås	11 417	9 990
	VVS	3 088	22 919
	Värmeanläggning/undercentral	13 728	3 919
	Ventilation	28 986	6 401
	Elinstallationer	10 768	1 848
	Skador/klotter/skadegörelse	21 698	0
		112 293	65 702
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	24 720	0
	VVS	0	27 254
	Ventilation	0	120 990
	Fönster	0	177 984
		24 720	326 228
	Taxebundna kostnader		
	El	799 101	503 169
	Värme	291 549	320 768
	Vatten	193 104	184 239
	Sophämtning/renhållning	179 107	178 078
		1 462 861	1 186 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 609	73 000
	Bredband	141 362	142 161
		218 971	215 161
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 140	117 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 522 193	2 567 850

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	6 231	2 501
	Medlemsinformation	0	200
	Tele- och datakommunikation	4 597	5 682
	Juridiska åtgärder	7 676	0
	Inkassering avgift/hyra	515	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 545	12 113
	Föreningskostnader	24 805	13 938
	Styrelseomkostnader	3 471	696
	Fritids- och trivselkostnader	1 968	400
	Studieverksamhet	0	1 245
	Förvaltningsarvode	97 544	95 443
	Administration	29 181	2 192
	Konsultarvode	326 874	5 315
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 000	6 900
		522 409	146 624

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 200	96 600
	Sociala kostnader	32 367	10 122
		129 567	106 722

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 125 010	2 125 010
		2 125 010	2 125 010

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	303 572 808	303 572 808
	Utgående anskaffningsvärde	303 572 808	303 572 808
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 041 722	-9 916 712
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 125 010	-2 125 010
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 166 731	-12 041 722
	Planenligt restvärde vid årets slut	289 406 077	291 531 086
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	91 071 843	91 071 843
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	141 000 000	120 800 000
	Taxeringsvärde mark	52 514 000	86 969 000
		193 514 000	207 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	182 000 000	196 000 000
	Lokaler	11 514 000	11 769 000
		193 514 000	207 769 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	121 016	120 906
	Klientmedel hos SBC	1 818 464	1 804 987
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 345
		2 994 208	2 976 238
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Teknisk förvaltning	0	48 946
	Serviceavtal	0	13 111
		0	62 057
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	849 518	674 518
	Reservering enligt stadgar	175 000	175 000
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 228	0
	Vid årets slut	698 290	849 518

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,010 %	18 725 000	18 925 000	2023-04-28
SEB	0,830 %	19 025 000	19 025 000	2023-04-28
SEB	1,320 %	16 400 000	16 400 000	2027-04-28
SEB	1,030 %	18 150 000	18 150 000	2025-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		72 300 000	72 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 750 000	-18 925 000	
		34 550 000	53 575 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 300 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 200 000	77 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	95 660	95 000
Sociala avgifter	30 056	16 150
Ränta	11 394	23 431
Avgifter och hyror	0	351 409
Bredablick förvaltning AB	0	4 661
Skanska	177 984	177 984
Avgifter och hyror	326 650	0
	641 744	668 635

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Bror Garcia Lantz
Ordförande

Ebba Fridén
Ledamot

Agneta Lindberg
Ledamot

Harald Lindström
Ledamot

Paulina Svensson
Ledamot

Marianne Thomsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 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 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.

Anmärkning

Föreningen har vid ett tillfälle under året inte deklarerat skatter och avgifter i rätt tid.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 715 900	2 469 039	2 469 000
Hysesbortfall	0	-16 000	0
Hyor lokaler momspliktiga	976 390	910 716	753 000
Hyor förråd	3 900	3 600	3 000
Bredbandsintäkter	142 560	141 570	142 000
Hysesrabatt	0	-64 000	0
Vattenintäkter	0	0	4 000
Vattenintäkter moms	3 952	29 130	0
Kallvattenintäkter	3 000	3 112	2 000
Varmvattenintäkter	120 000	101 035	138 000
Elintäkter moms	715 200	574 970	399 000
Kyla	0	96	0
Gemensamhetslokal	0	75	0
Överlåtelse/pantsättning	0	16 664	0
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	37 305	0
	4 680 902	4 207 348	3 910 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-299 000	-186 491	-188 600
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-14 761	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-27 774	-20 000
Städning enligt beställning	0	-119 774	-130 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-65 000	-15 262	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 569	-3 000
Bevakning	0	-2 131	0
Gemensamma utrymmen	0	-778	-6 000
Sophantering	-7 000	-12 728	-4 000
Gård	0	-12 887	0
Serviceavtal	-80 000	-74 899	-80 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-34 087	-9 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-5 191	-6 000
Störningsjour och larm	-2 000	-1 868	-1 000
Brandskydd	-78 000	-77 009	-46 000
	-575 000	-588 209	-513 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-16 378	-140 000
Lokaler	0	-3 867	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 364	0
Lås	0	-11 417	0
VVS	0	-3 088	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-13 728	0
Ventilation	0	-28 986	0
Elinstallationer	0	-10 768	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 698	0
	0	-112 293	-140 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-24 720	0
	0	-24 720	0

Taxebundna kostnader			
El	-1 159 200	-799 101	-550 000
Värme	-425 000	-291 549	-300 000
Vatten	-243 000	-193 104	-190 000
Sophämtning/renhållning	-190 000	-179 107	-180 000
	-2 017 200	-1 462 861	-1 220 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-77 609	-74 000
Bredband	-142 200	-141 362	-149 000
	-222 200	-218 971	-223 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 690	-115 140	-118 000
	-117 690	-115 140	-118 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-6 231	-3 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 597	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-7 676	0
Inkassering avgift/hyra	0	-515	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 545	-13 000
Föreningskostnader	-14 000	-24 805	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 471	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 968	-1 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-97 544	-99 000
Administration	-3 000	-29 181	-3 000
Konsultarvode	-100 000	-326 874	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 000	-7 000
	-256 000	-522 409	-146 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-10 000
Styrelsearvode	-105 000	-97 200	-96 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Bilersättning skattepliktig	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-32 367	-22 000
	-129 000	-129 567	-130 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 126 000	-2 125 010	-2 126 000
	-2 126 000	-2 125 010	-2 126 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 443 090	-5 299 179	-4 616 600
RÖRELSERESULTAT	-762 188	-1 091 831	-706 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	281	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	111	0
Låneräntor	-1 464 100	-757 380	-700 000
Övriga räntekostnader	0	-331	0
	-1 464 100	-752 591	-700 000
RESULTAT	-2 226 288	-1 844 423	-1 406 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se