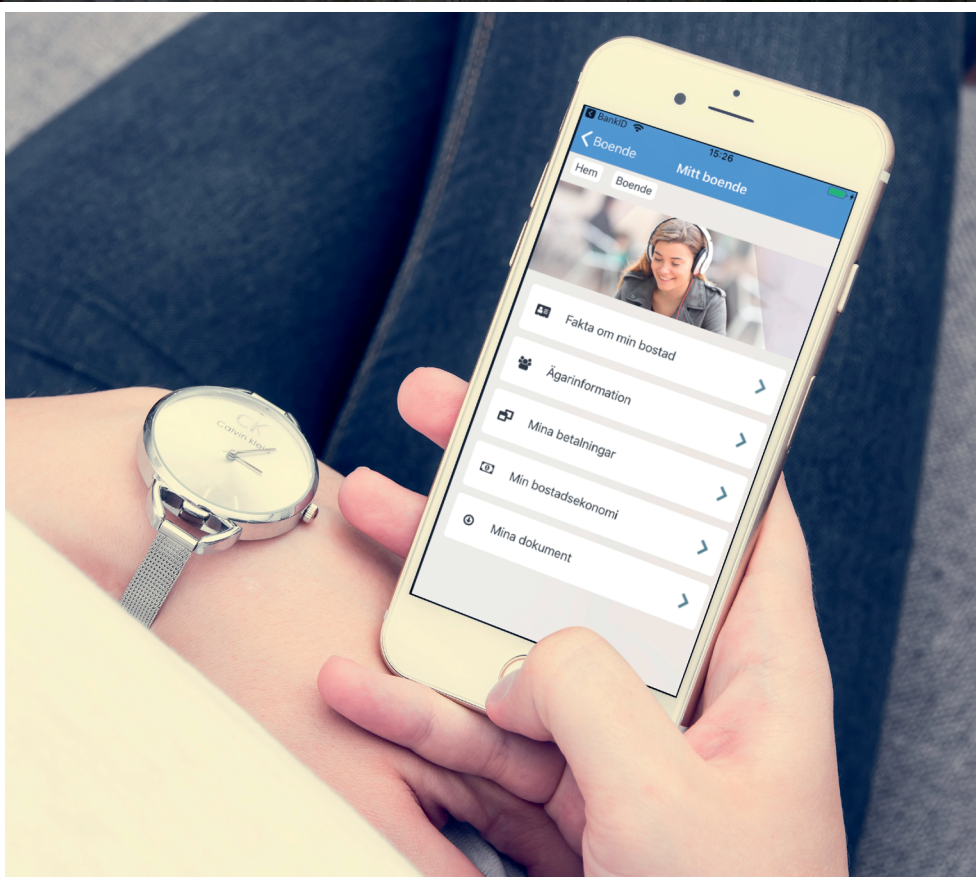




Varsågod!

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Per Göran Brange	Ledamot
Titti Marianne Hansen	Ledamot
Mats Enar Håkansson	Ledamot
Per Anders Harald Lindström	Ledamot
Lars Jörgen Pramvall	Ledamot

Bror Carlos Francisco Garcia Lantz	Suppleant
Paul Marcus Karlsson	Suppleant
Kristina Anneli Lang Falck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Martin Olsson
Marianne Thomsen
Elisabeth Åhlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blekan 1	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

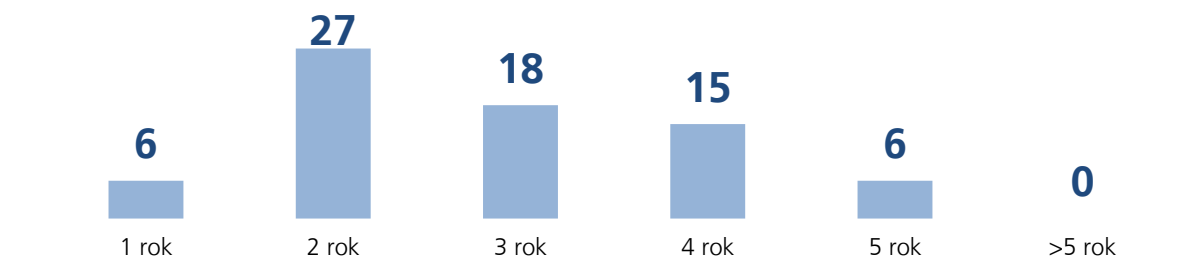
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 809 m², varav 5 483 m² utgör lägenhetsyta 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	2023-03-30
Wayne Coffee	125 m ²	2022-09-30
Headon	66 m ²	2021-03-31
Hoda Medical	93 m ²	2021-04-30

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
Sveriges Bostadsrätts Centrum	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
E.ON	El, fjärrvärme
Ohlssons	Sophämtning
Bredbandsbolaget	TV, Bredband o telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Kone	Hissar
SEB	Banklån
Consilium	Brandskydd
SimblyBrf	Hemsida
Powerheat	Sprinkler system
Ultraputs	Fönsterputsning
Eliasson & Lagerström System AB	Mättjänst för fördelningsmätning
KPMG	Revision

Föreningens ekonomi

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

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

Föreningen är befriad från fastighetsskatt på bostäder t.o.m. år 2030.

Föreningens strategi bygger på i huvudsak följande hörnpelare:

Låga avgifter

Årsavgifterna för lägenheterna sänktes med 30 % fr.o.m 2017-01-01. Denna hyresnivå planeras vara oförändrad under de närmaste åren.

Amorteringar som är väsentligt större än enligt den ekonomiska planen

De årliga amorteringarna har hittills uppgått till 1 000 000 kronor och samma belopp planeras även för år 2020.

Under åren 2016 till 2019 har totalt 4 250 000 kronor amorterats, vilket ska jämföras med 1 266 108 kronor enligt den ekonomiska planen. För åren 2016 till 2019 har således föreningen gjort extra amorteringar med totalt nästan 3 000 000 kronor.

God likviditet

Föreningens likviditet är god. Under 2019 har likviditeten vid respektive månadsskifte pendlat mellan 1 073 000 kronor och 1 048 000 kronor. Som riktvärde ska likviditeten motsvara tre månaders intäkter från årsavgifter och hyresintäkter. För Brf Tenoren motsvarar detta ca 835 000 kronor 2019.

Kort räntebindning

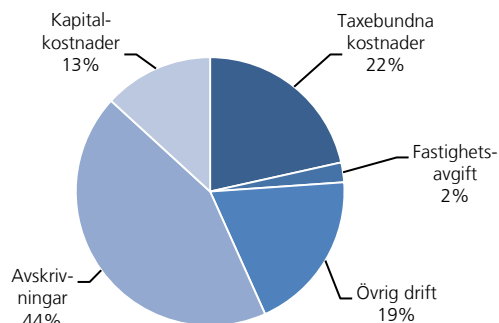
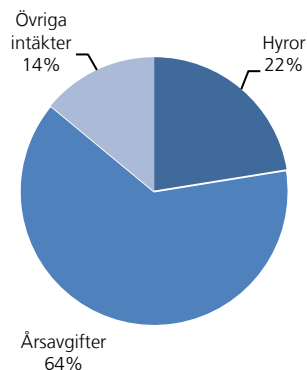
Den historiskt låga allmänna räntenivån bedöms vara i princip oförändrad de närmaste åren. Brf Tenoren har 2019-12-31 tre av de fyra lånen (ca 3/4 av låneskulden) bundna på ett år (till 2020-04-28) med räntan knuten till 90 dagar Stibor. Aktuell ränta 2019-12-31 är 0,77 %. Det fjärde lånet löper till 2020-04-28 med en ränta på 1,34 %.

Med denna strategi och utifrån angivna parametrar bedöms föreningens ekonomi vara stabil och väl balanserad. Föreningen har därför god beredskap att på ett ansvarsfullt sätt kunna hantera eventuella framtida räntehöjningar och kostnadsökningar i form av oförutsett fastighetsunderhåll m.m.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 477 972	1 252 606
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 885 832	4 084 873
Finansiella intäkter	343	206
Minskning kortfristiga fordringar	0	53 114
Ökning av kortfristiga skulder	130 300	0
	4 016 474	4 138 193
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 167 071	2 186 959
Finansiella kostnader	642 727	703 117
Ökning av kortfristiga fordringar	65 557	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 751
	3 875 356	3 912 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 619 091	1 477 972
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	141 119	225 366

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för bostadsrättslägenheter är 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder inklusive mark. Taxeringsvärdet för bostäder är i bokslutet angivet till 196 000 000 kronor (not 8). Föreningen är dock befriad från fastighetsskatt i denna del under de första femton åren räknat från föreningens värdeår 2016.

För lokaler är fastighetsskatten 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler, 11 769 000 kronor (not 8).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresavtalet med Wayne Coffee har förlängts löpande till 2022-09-30.
- Under hösten 2019 har det genomförts plantering av 2 träd och över 700 marktäckande växter i föreningens trädgård. Syftet är att öka grönskan och att alla ytor med bar jord ska täckas med växtlighet, vilket också minskar de framtida underhållskostnaderna för trädgården.
- Brf Tenoren har tecknat ett avtal med Bredblick förvaltning avseende den tekniska förvaltningen gällande från och med 2020-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	425	425	425	422
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 677	3 322	2 805	1 897
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 558	12 730	12 902	13 075
Elkostnad/m ² totalyta	77	78	66	41
Värmekostnad/m ² totalyta	50	58	55	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	26	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	121	139	101
Soliditet (%)	75	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 049	-930	-1 030	105
Nettoomsättning (tkr)	3 837	4 045	3 849	3 273

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	526 207	175 000	0	351 207
S:a bundet eget kapital	227 033 713	175 000	0	226 858 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 369 753	-175 000	-930 007	-1 264 747
Årets resultat	-1 048 633	-1 048 633	930 007	-930 007
S:a ansamlad förlust	-3 418 387	-1 223 633	0	-2 194 753
S:a eget kapital	223 615 327	-1 048 633	0	224 663 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 048 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 194 754
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 000
summa balanserat resultat	-3 418 387

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

26 689
-3 391 698

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 836 911	4 045 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 920	39 596
Summa rörelseintäkter		3 885 832	4 084 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 871 315	-1 887 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 701	-188 061
Personalkostnader	Not 6	-115 056	-111 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 125 010	-2 125 010
Summa rörelsekostnader		-4 292 081	-4 311 969
RÖRELSERESULTAT		-406 249	-227 096
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		343	206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 727	-703 117
Summa finansiella poster		-642 384	-702 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 048 633	-930 007
ÅRETS RESULTAT		-1 048 633	-930 007

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	295 781 106	297 906 116
Summa materiella anläggningstillgångar	295 781 106	297 906 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	295 781 106	297 906 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 117	1 179
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 719 202	1 570 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	64 148	8 974
Summa kortfristiga fordringar	1 787 467	1 580 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 787 467	1 580 791
SUMMA TILLGÅNGAR	297 568 573	299 486 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 507 506	226 507 506
Fond för yttre underhåll	Not 11	526 207	351 207
Summa bundet eget kapital		227 033 713	226 858 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 369 753	-1 264 747
Årets resultat		-1 048 633	-930 007
Summa fritt eget kapital		-3 418 387	-2 194 753
SUMMA EGET KAPITAL		223 615 327	224 663 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	16 587 500
Summa långfristiga skulder		0	16 587 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	72 950 000	57 362 500
Leverantörsskulder		166 455	125 350
Skatteskulder		210 410	185 440
Övriga skulder		62 108	50 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	564 274	511 357
Summa kortfristiga skulder		73 953 247	58 235 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 568 573	299 486 907

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsbokslutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 469 039	2 469 039
Hyror lokaler momspliktiga	872 801	1 082 818
Bredbandsintäkter	142 560	142 560
Vattenintäkter	3 952	4 034
Kallvattenintäkter	2 588	2 187
Varmvattenintäkter	125 509	123 847
Elintäkter	151 803	147 004
Elintäkter moms	68 621	73 751
Öresutjämning	38	37
	3 836 911	4 045 277

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	911
Övriga intäkter	48 920	38 685
	48 920	39 596

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 500	129 868
	Fastighetsskötsel beställning	6 502	9 904
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 833	25 433
	Snöröjning/sandning	8 126	9 442
	Städning entreprenad	48 750	60 175
	Städning enligt beställning	131 914	125 594
	Hissbesiktning	2 411	2 360
	Gemensamma utrymmen	7 545	0
	Sophantering	5 992	0
	Gård	3 534	3 164
	Serviceavtal	65 741	60 897
	Förbrukningsmateriel	4 435	1 868
	Teleport/hissanläggning	0	5 250
	Störningsjour och larm	0	1 879
	Brandskydd	48 153	46 832
		440 187	482 666
	Reparationer		
	Lokaler	1 074	2 154
	Entré/trapphus	10 225	2 843
	Lås	0	801
	VVS	3 884	781
	Elinstallationer	0	1 317
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 671
	Hiss	0	8 187
	Tak	6 064	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 201
		21 247	36 954
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	26 689	0
		26 689	0
	Taxebundna kostnader		
	El	448 227	455 764
	Värme	291 876	339 680
	Vatten	167 741	155 921
	Sophämtning/renhållning	145 753	133 676
		1 053 597	1 085 041
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 942	68 880
	Bredband	140 963	142 560
		211 905	211 440
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 690	71 065
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 871 315	1 887 166

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	4 076
	Medlemsinformation	0	110
	Tele- och datakommunikation	4 461	6 476
	Juridiska åtgärder	36 488	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	11 989	11 742
	Föreningskostnader	11 182	12 531
	Styrelseomkostnader	1 460	1 558
	Fritids- och trivselkostnader	7 534	2 173
	Förvaltningsarvode	91 964	89 144
	Administration	1 497	2 623
	Korttidsinventarier	3 888	2 445
	Konsultarvode	0	47 339
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
		180 701	188 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 000	91 000
	Löner	750	0
	Kostnadsersättningar	0	33
	Sociala kostnader	21 306	20 698
		115 056	111 731

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 125 010	2 125 010
		2 125 010	2 125 010

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 666 692	-3 541 683
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 125 010	-2 125 010
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 791 702	-5 666 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	295 781 106	297 906 116
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	91 071 843	91 071 843
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 800 000	108 000 000
	Taxeringsvärde mark	86 969 000	56 272 000
		207 769 000	164 272 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	196 000 000	155 000 000
	Lokaler	11 769 000	9 272 000
		207 769 000	164 272 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	100 111	92 666
	Klientmedel hos SBC	1 619 091	1 477 972
		1 719 202	1 570 638
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskatt lokal 2018	0	8 974
	Teknisk förvaltning jan-mars 2020	52 530	0
	Snöröjning avtal jan-mars 2020	11 618	0
		64 148	8 974
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	351 207	176 207
	Reservering enligt stadgar	175 000	175 000
	Reservering enligt avräkning	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	526 207	351 207

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,770 %	19 025 000	19 025 000	2020-04-28
SEB	1,340 %	16 587 500	17 337 500	2020-04-28
SEB	0,770 %	18 212 500	18 462 500	2020-04-28
SEB	0,770 %	19 125 000	19 125 000	2020-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		72 950 000	73 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-72 950 000	-57 362 500	
		0	16 587 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 950 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	77 200 000	77 200 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	93 000	91 000
Sociala avgifter	22 106	20 756
Ränta	5 886	3 615
Avgifter och hyror	443 282	395 986
	564 274	511 357

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2020 kommer en fortsatt satsning på ökad trivsel i föreningens trädgård att genomföras, bl.a genom inköp av trädgårdsmöbler.
- Under våren 2020 kommer också en uppfräschning att göras i loungen på 19:e våningen.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 16 / 3 2020



Per Göran Brange
Ledamot



Titti Marianne Hansen
Ledamot



Mats Enar Håkansson
Ledamot



Per Anders Harald Lindström
Ledamot



Lars Jörgen Pramvall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2020
KPMG AB



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 2019.

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 2019 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 2019 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 revisionssed 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 16 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	2 469 000	2 469 039	2 469 000
Hyror lokaler momspliktiga	863 000	872 801	901 000
Bredbandsintäkter	142 000	142 560	142 500
Vattenintäkter	4 000	3 952	4 000
Kallvattenintäkter	2 000	2 588	2 100
Varmvattenintäkter	137 000	125 509	135 000
Elintäkter	204 000	151 803	200 000
Elintäkter moms	96 000	68 621	95 000
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	48 920	0
	3 917 000	3 885 832	3 948 600

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-37 500	-37 500
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-6 502	-10 800
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-38 750	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-30 833	-53 750
Snöröjning/sandning	-20 000	-8 126	-10 000
Städning entreprenad	-86 300	-48 750	-48 750
Städning enligt beställning	-130 000	-131 914	-130 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 411	0
Gemensamma utrymmen	-60 000	-7 545	-150 000
Sophantering	-2 000	-5 992	-5 000
Gård	-8 000	-3 534	0
Serviceavtal	-64 000	-65 741	-62 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 435	-2 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	0	-9 300
Störningsjour och larm	-2 000	0	-3 000
Brandskydd	-49 000	-48 153	-60 000
	-586 300	-440 187	-582 100

Reparationer

Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
Lokaler	0	-1 074	-2 000
Entré/trapphus	0	-10 225	0
Lås	0	0	-1 000
VVS	0	-3 884	-1 000
Tak	0	-6 064	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-6 000
	-40 000	-21 247	-10 000

Periodiskt underhåll

Mark/gård/utemiljö	0	-26 689	0
	0	-26 689	0

Taxebundna kostnader

El	-475 000	-448 227	-480 000
Värme	-354 000	-291 876	-375 000
Vatten	-156 000	-167 741	-154 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-145 753	-140 000
	-1 125 000	-1 053 597	-1 149 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-72 000	-70 942	-70 000
Bredband	-149 000	-140 963	-142 500
	-221 000	-211 905	-212 500

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 690	-117 690	-117 700
	-117 690	-117 690	-117 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-1 838	-3 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-4 461	-4 500
Juridiska åtgärder	0	-36 488	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 989	-12 000
Föreningskostnader	-13 000	-11 182	-15 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 460	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-7 534	-5 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-91 964	-90 000
Administration	-5 000	-1 497	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 888	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 700	-7 000
	-149 000	-180 701	-163 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-4 000	-750	-4 000
Styrelsearvode	-94 600	-93 000	-93 000
Arbetsgivaravgifter	-20 500	-21 306	-20 500
	-119 100	-115 056	-117 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 126 000	-2 125 010	-2 125 000
	-2 126 000	-2 125 010	-2 125 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 484 090	-4 292 081	-4 477 300
RÖRELSERESULTAT	-567 090	-406 249	-528 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	343	0
Låneräntor	-715 000	-642 672	-670 000
Räntekostnader skattekonto	0	-55	0
	-715 000	-642 384	-670 000
RESULTAT	-1 282 090	-1 048 633	-1 198 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE