



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 2025-09-30 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blekan 1	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5 483 kvm och 5 lokaler om 325 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 809 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Peter Wolf, Sammanställande
Per Brange
Yvonne Drevfors

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Förslag att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK lägenheter
OVK lokal 1006 + 1007
Renovering av lokal 1004-1005
- 2025** ● OVK lokal 1003
OVK lokal 1004-1005

Planerade underhåll

- 2026** ● Spola avloppsstammar/avloppsrör
Spola dräneringsrör
Underhåll entrédörrar
- 2027** ● OVK lägenheter och lokaler
- 2028** ● Energideklaration
- 2030** ● OVK lägenheter och lokaler
- 2031** ● Byta cirkulationspump värme, VVC
Byta elmätare för individuell mätning (IMD)
Måla smidesstaket/stålstaket

Avtal med leverantörer

Banklån	SEB
Brandlarm och brandsäkerhet	Presto
Drift och utrymningslarm	Lövestad larmcentral
Egenkontroll brand	Presto
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
El & Fjärrvärme	E.ON
Fastighet & Trädgårdsskötsel	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fönsterputs	Ultraputs/Vyn
Hemsida	SimplyBrf
Hissar	Kone
Hjärtstartare	Dahl Medical
Larmsändare	Säkerhetssystem i Skåne AB
Låssystem	Assa Abloy
Mättjänst för fördelningsmätning, el & vatten	Eliasson & Lagerström System AB
Revision	Azets Revision & Rådgivning AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Sophämtning	VA Syd
Sophämtning, återvinning	Ohlssons
Städning	Servicebyrå AB
Trycksatt stigarledning	BST
TV, Bredband & Telefoni	Telenor
Ventilation & värme	VEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntekostnad och amortering:

För det lån som löpte ut under 2025, valde styrelsen att binda lånet under ett år till en ränta om 2,64 procent.

Föreningens totala lån är uppdelade på fyra, varav två lån löper ut under 2026, ett lån löper ut 2027 respektive 2028.

Föreningens räntekostnader för 2025 blev 1 682 805 kr, vilket motsvarar en genomsnittlig ränta på 2,35 procent. Denna genomsnittliga ränta är helt enligt den plan styrelsen upprättade inför 2025.

Under 2025 har föreningen totalt amorterat 639 250 kr, varav 358 000 amorterades i april och resterande 281 250 kr amorterades löpande från och med juni.

Bokföringsnämnden har beslutat att alla bostadsrättsföreningar från och med 2026 måste redovisa enligt K3-regelverket. Styrelsen har haft denna förändring under uppsikt och har under 2025, tillsammans med SBC, upprättat en komponentplan och genomgått omläggning från K2-regelverk till K3

Det nya regelverket K3 innebär att byggnaden skrivs av i komponenter (exempelvis stomme och grund, fasader och hissar), baserade på komponenternas specifika livslängd, för en mer rättvisande värdering. Omläggning medför högre avskrivningskostnader och därmed redovisas ett lägre resultat. Det positiva med K3-regelverket är ökad transparens kring fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Under 2025 tog styrelsen beslut att säga upp det 10-åriga avtalet med Telenor gällande bredband, TV och IP-telefoni. Jämfört med för tio år sedan medför dagens användning av strömningsplattformar samt krävande applikationer som exempelvis spel, ett behovet av kraftfullt internet ökat. Då fastigheten redan är fiberansluten, har vi fokuserat på högre hastighet i grundavtalet till ett lågt pris med bibehållet TV-utbud. Bahnhof gav den bästa offerten och hastighet om 1 000/1 000 Mbit/s. Det nya avtalet innebär en månadsbesparing på 78 kr för alla medlemmar som tidigare tecknat tilläggsavtal för högre hastighet med Telenor. För alla andra innebär det en marginellt lägre kostnad, men alltså ett väsentligt snabbare internet. Bytet sker i februari 2026.

Föreningens leverantörsavtal har setts över på nytt, vilket medfört att avtal för skötsel av sedumtaket samt kyla har ingåtts då dessa saknades sedan tidigare. Avtal har vidare ingåtts med Presto som genom detta tar ett helhetsansvar för vårt brandskydd. Skötsel av vår trädgård tas från med årsskiftet 2025/26 över av Veteranpoolen.

Hyresgästen Coio Tech AB gick i konkurs i augusti 2025. Föreningen drabbades av uteblivna hyror och risken det innebar för framtida intäkter att stå utan hyresgäst. En av våra andra nuvarande hyresgäster, Headon AB, visade intresse och förhyr lokalen från den 15 oktober 2025 på fem år. I syfte att minimera perioden utan hyresgäst har Headon AB getts hyresrabatter som successivt minskar tills normalhyra uppnås. Styrelsen bedömde att det mest fördelaktiga för föreningen var en stabil hyresgäst till initiala hyresrabatter, jämfört med annonsering via mäklare för att hitta ny hyresgäst, i ett dåligt konjunkturläge för kontorslokaler.

Föreningen har under 2025 tecknat ny försäkring för vår gemensamma fastighet samt bostadsrättstillägg via Gallagher.

Övriga uppgifter

Myndigheter 2024-2025

Två anonyma anmälningar om tillsyn beträffande hyreslokaler inkom under hösten 2024 gällande lokal 1004-1005 (fd Wrap) respektive lokal 1006-1007 (Headon). Kommunen påbörjade handläggning under våren 2025.

Anmälan för lokal 1004-1005 gäller ombyggnad utan bygglov. Föreningen anlidade en extern projektledare för uppdraget. Lokalen renoverades under hösten 2024, då den var rejält nedgången efter hyresgästen Wrap. Ingen ombyggnad genomfördes. Lokalen hyrdes från årsskiftet ut till CoioTech AB, som bedriver IT-verksamhet. Projektledaren för renoveringen bedömde att bygglov inte erfordrades, då inga bygglovspliktiga åtgärder gjordes. Malmö stadsbyggnadskontor påbörjade tillsyn under maj 2025 och bedömde att bygglov saknades för ändrad användning, trots att detaljplanen medger kontorsverksamhet. Föreningen sökte omgående bygglov för kontorsverksamhet i början av maj 2025, erhöll bygglov 2025-08-22, erhöll startbesked 2025-09-02 och ärendet vann laga kraft 2025-09-24. Byggnadsnämnden beslöt om sanktionsavgift vid nämndens möte i slutet av augusti 2025, trots att stadsbyggnadskontoret beviljat bygglov veckorna innan. Föreningen har överklagat beslutet som nu ligger hos länsstyrelsen för prövning.

Anmälan för lokal 1006-1007 gäller att startbesked saknas. Malmö stadsbyggnadskontor påbörjade tillsyn under maj 2025 där hyresgästen redovisade gällande startbesked och slutbevis för ombyggnad av lokaler under 2024. Ärendet är under avskrivning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 619 400	4 447 234	4 348 754	4 170 043
Resultat efter fin. poster	-1 907 991	-2 135 847	-3 131 850	-1 844 423
Soliditet (%)	75	74	75	75
Yttre fond	3 088 244	2 546 355	1 055 570	698 290
Taxeringsvärde	199 278 000	193 514 000	193 514 000	193 514 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	692	583	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	61,2	68,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 005	13 122	13 186	13 186
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 276	12 386	12 446	12 446
Sparande / kvm totalyta, kr	188	175	-160	53
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	78	98	138
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	68	57	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	49	42	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	195	197	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,71	2,53	-
Räntekänslighet (%)	16,21	19,47	22,60	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 346 579 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Detta är delvis en följd av övergången till K3-regelverket, vilket inneburit ökade planenliga avskrivningar. Dessa avskrivningar är bokföringsmässiga kostnader som inte belastar föreningens kassaflöde.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 2,5 % inför 2026. Denna åtgärd, tillsammans med löpande kostnadskontroll, säkerställer föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll och möta sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	219 955 000	-	-	219 955 000
Upplåtelseavgifter	6 552 506	-	-	6 552 506
Fond, yttre underhåll	2 546 355	-1 027 879	1 569 768	3 088 244
Balanserat resultat	-13 226 575	-1 107 968	-1 569 768	-15 904 310
Årets resultat	-2 135 847	2 135 847	-1 907 991	-1 907 991
Eget kapital	213 691 440	0	-1 907 991	211 783 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 334 542
Årets resultat	-1 907 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 569 768
Totalt	-17 812 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 143
Balanseras i ny räkning	-17 735 157

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 661 112	4 447 234
Övriga rörelseintäkter	3	5 100	1 746 600
Summa rörelseintäkter		5 666 212	6 193 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 391 208	-3 529 019
Övriga externa kostnader	9	-494 023	-615 127
Personalkostnader	10	-114 749	-131 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 924 664	-2 125 008
Summa rörelsekostnader		-5 924 644	-6 400 163
RÖRELSERESULTAT		-258 433	-206 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 798	25 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 675 356	-1 955 015
Summa finansiella poster		-1 649 558	-1 929 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 907 991	-2 135 847
ÅRETS RESULTAT		-1 907 991	-2 135 847

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	282 231 397	285 156 061
Summa materiella anläggningstillgångar		282 231 397	285 156 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		282 231 397	285 156 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		229 124	112 222
Övriga fordringar	13	2 170 005	1 748 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	139 686	33 569
Summa kortfristiga fordringar		2 538 815	1 894 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 004	0
Summa kassa och bank		1 004	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 539 819	1 894 274
SUMMA TILLGÅNGAR		284 771 216	287 050 335

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 507 506	226 507 506
Fond för yttre underhåll		3 088 244	2 546 355
Summa bundet eget kapital		229 595 750	229 053 861
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 904 310	-13 226 575
Årets resultat		-1 907 991	-2 135 847
Summa ansamlad förlust		-17 812 300	-15 362 421
SUMMA EGET KAPITAL		211 783 450	213 691 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 906 250	53 798 000
Övriga långfristiga skulder		100 000	0
Summa långfristiga skulder		35 006 250	53 798 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 402 500	18 150 000
Leverantörsskulder		161 238	538 094
Skatteskulder		237 920	230 280
Övriga kortfristiga skulder		517 092	-64 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	662 766	706 672
Summa kortfristiga skulder		37 981 516	19 560 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 771 216	287 050 335

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-258 433	-206 329
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 924 664	2 125 008
	2 666 231	1 918 679
Erhållen ränta	25 798	25 498
Erlagd ränta	-1 682 598	-1 955 015
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 009 431	-10 839
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-239 963	-29 011
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 363	301 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 832	261 628
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-639 250	-352 000
Depositioner	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-539 250	-352 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	405 582	-90 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 624 463	1 714 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 030 045	1 624 463

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,57 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	1,83 %
Fönster	1,83 %
Stamledningar VA	2,28 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	6,09 %
Ventilation	4,57 %
El	2,28 %
Hissar	3,65 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 911 112	3 249 873
Hysesintäkter lokaler, moms	953 979	770 956
Hysesintäkter förråd, moms	3 600	3 900
Deb. fastighetsskatt, moms	121 703	96 105
Bredband	142 560	142 890
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-71 004	-231 772
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-20 000	-18 000
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	24 668	0
Vatten, moms	3 113	1 603
Kallvatten, moms	4 364	3 549
Varmvatten, moms	146 890	115 588
Kyla moms	225	369
El, moms	365 101	257 521
Avfallshantering, moms	21 275	22 197
Påminnelseavgift	1 140	1 260
Dröjsmålsränta	1 286	1 239
Pantsättningsavgift	10 584	5 016
Överlåtelseavgift	18 418	7 688
Administrativ avgift	833	441
Andrahandsuthyrning	10 290	16 808
Vidarefakturerade kostnader	10 979	0
Öres- och kronutjämning	-4	3
Summa	5 661 112	4 447 234

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	1 500 000
Försäkringsersättning	0	241 500
Övriga intäkter, moms	5 100	5 100
Summa	5 100	1 746 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 480	9 558
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 511
Larm och bevakning	10 735	4 696
Städning enligt avtal	116 798	99 979
Städning utöver avtal	0	11 186
Besiktningar	6 102	9 567
Hissbesiktning	2 933	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 640	0
Brandskydd	241 923	62 637
Gårdkostnader	1 570	0
Gemensamma utrymmen	14 186	2 285
Sophantering	2 751	0
Serviceavtal	106 073	186 993
Fordon	454	0
Förbrukningsmaterial	1 966	6 192
Summa	523 610	396 604

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 991	0
Hyseslägenheter	0	13 376
Hyseslokaler	48 379	0
Trapphus/port/entr	16 967	5 766
Dörrar och lås/porttele	8 465	16 945
VVS	9 790	28 285
Värmeanläggning/undercentral	14 534	8 394
Ventilation	59 394	328 386
Elinstallationer	36 073	13 016
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 650	0
Hissar	0	50 411
Vattenskada	0	7 240
Summa	211 243	471 818

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	28 908	0
Lokaler	0	504 000
Gemensamma utrymmen	48 235	0
Ventilation	0	30 116
Elinstallationer	0	160 128
Balkonger/altaner	0	333 635
Summa	77 142	1 027 879

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	491 101	451 801
Uppvärmning	359 545	397 479
Vatten	275 795	286 328
Sophämtning/renhållning	120 523	156 971
Summa	1 246 964	1 292 579

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 430	84 034
Skadedjursförsäkring	14 410	0
Bredband	123 630	140 965
Fastighetsskatt	122 780	115 140
Summa	332 250	340 139

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 222	1 476
Tele- och datakommunikation	2 030	4 719
Juridiska åtgärder	8 277	59 514
Inkassokostnader	2 868	7 386
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	156 947
Revisionsarvoden extern revisor	21 876	15 863
Styrelseomkostnader	358	1 170
Fritids och trivselkostnader	2 186	5 581
Föreningskostnader	22 545	13 175
Förvaltningsarvode enl avtal	201 496	198 490
Överlåtelsekostnad	11 792	8 024
Pantsättningskostnad	14 095	4 228
Administration	30 255	3 062
Konsultkostnader	166 022	135 493
Bostadsrätterna Sverige	7 000	0
Summa	494 023	615 127

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 483	114 600
Arbetsgivaravgifter	22 266	16 409
Summa	114 749	131 009

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 675 363	1 954 747
Dröjsmålsränta	0	164
Kostnadsränta skatter och avgifter	-7	104
Summa	1 675 356	1 955 015

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 572 808	303 572 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303 572 808	303 572 808
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 416 747	-16 291 739
Årets avskrivning	-2 924 664	-2 125 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 341 411	-18 416 747
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	282 231 397	285 156 061
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 071 843</i>	<i>91 071 843</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 400 000	141 000 000
Taxeringsvärde mark	50 878 000	52 514 000
Summa	199 278 000	193 514 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	140 964	124 021
Transaktionskonto	971 183	564 213
Borgo räntekonto	1 057 858	1 060 249
Summa	2 170 005	1 748 484

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 298	33 569
Förutbet försäkr premier	28 712	0
Förutbet bredband	11 238	0
Upplupna intäkter	82 438	0
Summa	139 686	33 569

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,93 %	18 631 250	18 725 000
SEB	2026-09-28	2,80 %	18 579 250	18 673 000
SEB	2027-04-28	1,32 %	16 400 000	16 400 000
SEB	2026-09-28	2,64 %	17 698 250	18 150 000
Summa			71 308 750	71 948 000
Varav kortfristig del			36 402 500	18 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 433 750 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 629	7 540
Uppl kostn el	50 866	51 998
Uppl kostnad Värme	53 292	47 906
Uppl kostn räntor	0	16 963
Uppl kostn vatten	25 479	23 949
Uppl kostnad Sophämtning	3 694	6 656
Uppl kostnad arvoden	70 543	95 660
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 165	30 056
Uppl ränta bokslut	9 721	0
Förutbet hyror/avgifter	414 377	425 944
Summa	662 766	706 672

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	77 200 000	77 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 beslutade styrelsen att avgifterna skulle höjas med 2,5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Malmö

Kristina Lang Falck
Ordförande

Margareta Nilsson
Styrelseledamot

Johannes Jonnergård
Styrelseledamot

Per-Ola Bergqvist
Styrelseledamot

Christer Viléus
Styrelseledamot

Bengt Persson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 20:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 21:20

DOCUMENT ID:

SJmztCMh-x

ENVELOPE ID:

rJMft0M3Zx-SJmztCMh-x

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Tenoren i Malmö, 769627-7800
- Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

6b8b291639a302dfd98dbe9b4e5488cead39e02bd9f848
2d4688831e1206d930987e453c83090c34902c5f09921
a1e03ab111211a145f1c3679e6954fcaa5414

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-OLA BERGQVIST per-ola.bergqvist@vinge.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:23 08.04.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.219.30
2. Bengt Anders Persson bpersson513@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:54 08.04.2026 05:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.11
3. ELSIE MARGARETA NILS SON margarethaenilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:46 08.04.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.136.2
4. Erik Johannes Jonnergård johannes.jonnergard@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:24 08.04.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.211.67
5. CHRISTER KARL GUNNAR VILÉUS c.vileu@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:43 08.04.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.45.14
6. Kristina Anneli Falck kristina.lang.falck@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:32 13.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.76
7. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:58 13.04.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.193

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 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 tryggsamt 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 20:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 21:20

DOCUMENT ID:

H1mzYRM2Wx

ENVELOPE ID:

HkgffTRzn-l-H1mzYRM2Wx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Tenoren i Malmö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

302ec0c479c8eb9ec5d8a0160e6de931061893c7dc4ee4
36123e8bbe4d3bce644f40d9b8d6c983a1171bda1d637
cfe780d64444011f6e7e1450679df91934ac5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	Signed	13.04.2026 20:58	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	13.04.2026 20:57	Low	IP: 208.56.29.193

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

Attachments

No attachments related to this 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