

Årsredovisning 2024

Brf Tondern 5

769618-0814



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tendern 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-07. Stadgar registrerades 2018-02-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tendern 5	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1 021 kvm och 2 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 1150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Shahbaz Mahmoudi	Ordförande
Ewa Boo	Styrelseledamot
Isabell Hultman	Styrelseledamot
Maggan Dahlqvist	Styrelseledamot
Alexander Svensson	Styrelseledamot

Valberedning

Ronja Sandin

Klara Berggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ola Trané Revisor Kungsbron Borevision 

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2025 och löper till 2074.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Påbörjad renovering av innergård, OVK-besiktning inkl åtgärder, Sotning, Underhåll av Fjärrvärme Central
- 2021** ● Fasadrenovering (fram och baksida)
- 2018** ● Plattsättning samt cykelställ på framsida. OVK-besiktning inkl åtgärder
- 2015** ● Fönsterrenovering
- 2010** ● Stambyte i kök och badrum
Elstigare bytta

Planerade underhåll

- 2025** ● Färdigställande av innergård
Stamspolning
Byta element efter behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fiber 500/500	Bredband2
Fastighetskötsel & Städ	POS
Analog TV	Comhem
Sophantering & Vatten	Stockholm Vatten
Hiss reparatör	ITK
Elavtal	Vattenfall
Elnät	Ellevio

Övrig verksamhetsinformation

Så gott som helt ny styrelse på plats på grund av naturliga flyttar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stabil ekonomi inom föreningen under året, tack vare låst ränta på majoritet av lånet fram till 2026. Det har gett föreningen möjlighet att lämna avgifter orörda under året gång. En stark kassa har byggt upp som delvis kommer att amortera en del av lånet under första kvartalet i 2025 för att minska löpande kostnader.

Förändringar i avtal

Förlegade avtal har omförhandlats/sagts upp för att minska löpande kostnader, till exempel Fastighetsskötsel/Städ/Ekonomisk förvaltning/Bredband. Styrelsen har valt att konsolidera tjänster kring fastigheten hos Nabo för att få en bättre helhetsbild och service.

Övriga uppgifter

Fastigheten har tagit del utav ett värmeoptimeringsprogram från Stockholm Exergi, för att minska onödig användning av fjärrvärme samt kostnadsbespara. Kalkylen estimerar besparing på 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 8 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 128 889	1 109 414	1 094 894	1 143 632
Resultat efter fin. poster	-177 879	89 399	-11 527	-906 698
Soliditet (%)	89	88	88	74
Yttre fond	362 566	233 783	119 481	941 406
Taxeringsvärde	47 511 000	47 511 000	47 511 000	39 827 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	819	834	864
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	72,4	74,8	70,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 031	4 418	4 500	10 952
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 439	3 769	3 835	8 895
Sparande per kvm totalyta, kr	281	325	249	327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	10	10	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	157	141	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	30	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	197	176	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	0,88	0,76	0,83
Räntekänslighet (%)	4,92	5,40	5,39	12,68

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser att årets förlust, som förklaras av extra ordinär kostnad avseende ventilationen, inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då nyckeltalet "Sparandet per kvm" bedöms vara på rimlig nivå.



Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	32 996 912	-	-	32 996 912
Upplåtelseavgifter	6 163 210	-	-	6 163 210
Fond, yttre underhåll	233 783	-	128 783	362 566
Balanserat resultat	-3 908 021	89 399	-128 783	-3 947 405
Årets resultat	89 399	-89 399	-177 879	-177 879
Eget kapital	35 575 283	0	-177 879	35 397 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 947 405
Årets resultat	-177 879
Totalt	-4 125 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 533
Balanseras i ny räkning	-4 267 818
	-4 125 285

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 128 889	1 109 414
Övriga rörelseintäkter	3	-0	5
Summa rörelseintäkter		1 128 889	1 109 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-891 374	-594 059
Övriga externa kostnader	9	-110 362	-94 109
Personalkostnader	10	-236	-36 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 461	-270 048
Summa rörelsekostnader		-1 268 433	-994 286
RÖRELSERESULTAT		-139 544	115 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 222	13 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 558	-38 982
Summa finansiella poster		-38 336	-25 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 879	89 399
ÅRETS RESULTAT		-177 879	89 399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 700 099	38 957 091
Markanläggningar	13	20 040	25 920
Maskiner och inventarier	14	0	3 589
Summa materiella anläggningstillgångar		38 720 139	38 986 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 720 139	38 986 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 468	34 106
Övriga fordringar	15	959 208	1 223 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 275	46 838
Summa kortfristiga fordringar		981 951	1 304 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 952	1 304 294
SUMMA TILLGÅNGAR		39 702 091	40 290 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 160 122	39 160 122
Fond för yttre underhåll		362 566	233 783
Summa bundet eget kapital		39 522 688	39 393 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 947 405	-3 908 021
Årets resultat		-177 879	89 399
Summa fritt eget kapital		-4 125 285	-3 818 622
SUMMA EGET KAPITAL		35 397 403	35 575 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 341 250	3 381 250
Övriga långfristiga skulder		64 000	64 000
Summa långfristiga skulder		3 405 250	3 445 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		613 250	953 250
Leverantörsskulder		25 051	25 030
Skatteskulder		93 038	90 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	168 099	201 485
Summa kortfristiga skulder		899 438	1 270 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 702 091	40 290 894

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-139 544	115 133
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 461	270 048
	126 917	385 181
Erhållen ränta	13 222	13 249
Erlagd ränta	-50 158	-39 060
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 982	359 369
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 205	-15 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-32 323	11 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 863	355 837
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-380 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-380 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-306 137	275 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 201 511	925 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	895 374	1 201 511

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tendern 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,66 %
Markanläggningar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	753 456	753 456
Övriga årsavgifter	4 200	4 200
Hysesintäkter, bostäder	56 864	54 264
Hysesintäkter, lokaler	263 160	247 348
Kabel-TV/Bredband	45 612	45 612
Övriga intäkter	5 597	4 534
Summa	1 128 889	1 109 414

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	5
Summa	-0	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 864	65 662
Städning	21 372	20 547
Besiktning och service	65 968	84 455
Övrigt	27 562	0
Snöskottning	16 311	8 963
Summa	177 076	179 627

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	0	6 944
Tvättstuga	4 794	0
VA	0	853
Värme	8 688	0
El	28 312	11 754
Hissar	22 365	5 595
Summa	64 158	25 146

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	235 000	0
Värme	0	13 750
Summa	235 000	13 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	12 042	12 020
Uppvärmning	201 634	180 393
Vatten	46 149	34 122
Sophämtning	27 606	24 325
Summa	287 431	250 860

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 225	25 505
Kabel-TV	7 448	6 998
Bredband	46 066	46 105
Fastighetsskatt	46 970	46 068
Summa	127 709	124 676

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	88	0
Övriga förvaltningskostnader	43 011	25 956
Juridiska kostnader	3 313	11 813
Revisionsarvoden	23 000	16 625
Ekonomisk förvaltning	40 951	39 716
Summa	110 362	94 109

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	27 200
Övriga personalkostnader	236	0
Sociala avgifter	0	8 870
Summa	236	36 070

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	49 652	38 304
Övriga räntekostnader	1 906	678
Summa	51 558	38 982



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 202 907	42 202 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 202 907	42 202 907
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 245 816	-2 988 824
Årets avskrivning	-256 992	-256 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 502 808	-3 245 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 700 099	38 957 091
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 842 790</i>	<i>19 842 790</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 511 000	14 511 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	47 511 000	47 511 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 750	58 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 750	58 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 830	-26 950
Årets avskrivning	-5 880	-5 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 710	-32 830
Utgående restvärde enligt plan	20 040	25 920



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 881	35 881
Utgående anskaffningsvärde	35 881	35 881
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 292	-25 116
Avskrivningar	-3 589	-7 176
Utgående avskrivning	-35 881	-32 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	3 589

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 802	2 180
Nabo Klientmedelskonto	195 696	250 067
Borgo	699 677	951 443
Övriga fordringar	17 033	19 659
Summa	959 208	1 223 349

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 543	14 019
Försäkringspremier	3 151	2 957
Kabel-TV	1 891	1 862
Bredband	7 789	11 441
Förvaltning	-17 099	16 559
Summa	6 275	46 838

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-02-22	3,35 %	613 250	953 250
Nordea Hypotek	2026-02-18	0,92 %	3 341 250	3 381 250
Summa			3 954 500	4 334 500
Varav kortfristig del			0	953 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 954 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 850	24 554
Fastighetsskötsel	3 225	3 113
Städning	1 781	1 713
El	1 109	1 065
Uppvärmning	25 183	27 449
Vatten	7 523	5 750
Löner	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Utgiftsräntor	5 873	4 473
Förutbetalda avgifter/hyror	94 555	93 942
Summa	168 099	201 485

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 216 000	14 616 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avbetalning av lån på 400.000 kronor i Mars Påbörjat arbetet med att få en uppdaterad och digital underhållsplan via Nabo - denna kommer vara på plats i Februari. Fortsatt renovering av innegård



Underskrifter

Stockholm 2025-03-10

Ort och datum



Alexander Svensson
Styrelseledamot



Ewa Boo
Styrelseledamot



Isabell Hultman
Styrelseledamot



Maggan Dahlqvist
Styrelseledamot



Shahbaz Mahmoudi
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-10



Kungsbron Borevision
Ola Trané
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tendern 5, org.nr. 769618-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tendern 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 10 mars 2025

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

