



ROTEGATAN 2

BRF TINNERSHÖJD 2

ÅRSREDOVISNING 2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 2 med säte i Linköping org.nr. 769626-9815 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eliten 3	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 820
Totalt 65 objekt		4 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 17 st 2 rok, 35 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Elitloppet GA:l	G:A	717915-4815	65 / 219	Parkeringshus
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roland Andersson	Ordförande	2025-03-20	
Roland Andersson	Ledamot	2020-03-26	
Per Johansson	Ordförande	2020-03-26	2025-03-20
Conny Wallentinsson	Ledamot	2025-03-20	
Conny Wallentinsson	Suppleant	2023-03-23	2025-03-20
Eva Haglund	Ledamot	2023-03-23	
Anders Widelius	Ledamot	2020-03-26	
Håkan Karlsson	Ledamot	2020-03-26	
Michael Samuelsson	Suppleant	2025-03-20	
Mathias Meunier	Suppleant	2023-03-23	2025-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Haglund, Håkan Karlsson, Michael Samuelsson och Anders Widelius.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Dessutom har styrelsen haft två informella arbetsmöten för att bereda strategiska frågor. Vi har även deltagit i två samverkansmöten med de tre andra BRF föreningarna Tinneröhöjd 1, 3 och 4.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av Roland Andersson, Conny Wallentinsson, Eva Haglund, Anders Widelius och Håkan Karlsson.

Revisor har varit Josefine Wiebe från Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit Maria Klingberg, Ingrid Moll och Ann-Katrin Précenth Billeson (sammankallande) valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el, värme och vatten och debiteras på avin efter den boendes faktiska förbrukning. Förening har även en gruppanslutning gällande bredband och kabel TV även det debiteras på avin.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-09.

Övriga väsentliga händelser:

- Vårt 10-årsjubileum firades den 28 augusti med tacobuffé och mingel

- Hållit årsstämma med informationsmöte för alla medlemmar
- Gjort en extraamortering på 500 000 kronor
- Omförhandlat föreningens lån
- Budgetmöte med HSB har hållits
- Sökt och fått ersättning för fastighetsnära insamling
- Brandskyddsgenomgång (SBA) i samarbete med Securitas gjordes den 10 juni
- Under året har översyn och service av brandspjäll genomförts
- Årlig hissbesiktning har skett den 25 mars
- Service av UPS/nödström till räddningshissen är gjord den 6 mars
- I oktober utfördes en större översyn och service av värmeanläggningen
- Slangar till våra värmepumpar har bytts
- Porttelefonen har bytts till en nytt modernare och säkrare system
- Digital informationstavla/boenderegister har satts upp i entrén
- Som en trygghetsåtgärd har möjligheten att låsa upp våra gemensamma utrymmen med våra lägenhetsnycklar tagits bort
- Service av dörrautomatiken är gjord på samtliga dörrar
- Genomfört och bekostat årligt filterbyte och översyn av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter och centralenheten
- Samtliga namnskyltar på postfack och tidningsfack är utbytta för att få ett enhetligt intryck
- Omförhandlat och reviderat vårt fastighetsavtal
- Tecknat årsavtal inom ventilation avseende årskontroller inkl. OVK och filterbyten
- Tecknat nytt avtal om service av hissarna
- Låtit genomföra en kontroll av vår elanläggning en så kallad elbesiktning
- Ett antal nödbelysningar har bytts ut
- Åtgärdat läckage i fasaden och förhandlat oss till en 1-årig garanti på garantiåtgärden fasadtätning
- Bättringsmålning har skett i trapphus
- De döda buskarna i rabatterna har ersatts av HSB
- Revidering och uppdatering av underhållsplanen är utförd
- Kvalitetskontroll av HSB:s utförda arbeten har genomförts vår och höst
- Deltagit i olika seminarier och utbildningar
- Vi har informerat alla medlemmar via e-postutskick, SMS och anslag om styrelsens arbete och väsentliga händelser under året
- Deltagit i Samfällighetsföreningen Elitloppet 2 årsstämma (garaget)
- Medverkat i samverkansmöten med de andra föreningarna på Rotegatan
- Våra solceller på taket har under året producerat 37 620 kwh vilket innebar en besparing av elkostnad på 52 000 kronor
- Haft 2 representanter i styrelsen för Samfällighetsföreningen Elitloppet 2 (parkeringshuset på Rotegatan 3) där BRF Tinneröhöjd 2 är medlem
- En uppsamlingsplats är bestämd till garagets huvudentré
- Styrelsens befattningsbeskrivningar har uppdaterats
- Vi har haft det traditionsenliga glöggminglet

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Stamspolning
2021	Batteribyte i nödbelysningsarmaturer
2021	OVK-besiktning
2021	Målning av cykelgarage
2022	Invändig bättringsmålning och fototapeter
2022	Inredning cykelrum
2023	Batteribyte räddninghiss
2023	Byte till ledarmaturer i trapphus och våningsplan
2023	Montering av 4G nödtelefoni i hissar
2023	Byte av IMD-leverantör
2023	Byte av kompressorer i bergvärmeanläggningen
2024	OVK-besiktning
2025	Porttelefon och Informationstavla/boenderegister
2025	Slangbyte värmepumpar
2025	Elbesiktning
2025	Brandsäkerhetsbesiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Målning av cykelgarage
2027	OVK-besiktning
2029	Energideklaration
2030	Rengöring och underhåll av ventilationsdon på fasad
2030	Service kallvattenpump
2030	Byte cirkulationspump för värme
2030	Byte växelriktare för solcellsanläggning
2030	Byte rökdetektorer brandlarm
2030	Elbesiktning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	244	49	32	84	176
Skuldsättning, kr/kvm	11 654	11 877	11 937	12 102	12 266
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 654	11 877	11 937	12 102	12 266
Räntekänslighet, %	13	14	21	28	28
Energikostnad, kr/kvm	93	101	126	111	82
Årsavgifter, kr/kvm	882	879	558	436	436
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	71	78	80
Totala intäkter, kr/kvm	891	892	783	559	545
Nettoomsättning, tkr	4 269	4 255	3 540	2 658	2 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	-434	-1 095	-1 455	-1 005	-552
Soliditet, %	66	66	66	66	66

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 874 238 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 244 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	120 240 000	0	0	120 240 000
Underhållsfond, kr	1 223 146	0	97 723	1 320 869
S:a bundet eget kapital, kr	121 463 146	0	97 723	121 560 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 487 961	-1 094 810	-97 723	-9 680 494
Årets resultat, kr	-1 094 810	1 094 810	-433 609	-433 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 582 771	0	-531 332	-10 114 103
S:a eget kapital, kr	111 880 375	0	-433 609	111 446 766

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 280 277 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 582 771
Årets resultat, kr	-433 609
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 277
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 114 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 114 103
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 268 749	4 255 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 632	42 126
Summa Rörelseintäkter		4 295 381	4 297 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 690 303	-1 560 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 300	-52 107
Personalkostnader	Not 6	-108 701	-90 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 330 839	-1 330 839
Summa Rörelsekostnader		-3 206 144	-3 033 511
Rörelseresultat		1 089 237	1 263 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 402	34 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 540 249	-2 392 634
Summa Finansiella poster		-1 522 847	-2 358 471
Resultat efter finansiella poster		-433 609	-1 094 810
Resultat före skatt		-433 609	-1 094 810
Årets resultat		-433 609	-1 094 810

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	157 029 483	158 360 322
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		157 029 483	158 360 322
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	9 128 149	9 274 343
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		9 128 149	9 274 343
Summa Anläggningstillgångar		166 157 632	167 634 665

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	1 470	50
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	919 898	1 010 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 607	82 894
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 007 975	1 093 656
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	281 422	745 590
<i>Summa Kassa och bank</i>		281 422	745 590
Summa Omsättningstillgångar		2 289 397	2 339 246
Summa Tillgångar		168 447 029	169 973 911

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	120 240 000	120 240 000
Fond för yttre underhåll	1 320 869	1 223 146
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	121 560 869	121 463 146
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 680 494	-8 487 961
Årets resultat	-433 609	-1 094 810
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-10 114 103	-9 582 771
Summa Eget kapital	111 446 766	111 880 375

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1617 847 508	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	17 847 508	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 323 482	57 245 990
Leverantörsskulder	189 064	189 495
Övriga kortfristiga skulder	Not 1746 997	38 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18593 211	619 555
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	39 152 755	58 093 535
Summa Skulder	57 000 263	58 093 535
Summa Eget kapital och skulder	168 447 029	169 973 911

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 089 237	1 263 661
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 330 839	1 330 839
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 330 839	1 330 839
Erhållen ränta	16 341	34 453
Erlagd ränta	-1 603 083	-2 494 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 335	134 423
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 658	144 194
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	44 561	-231 356
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	40 904	-87 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	874 238	47 262
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	146 194	133 024
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	146 194	133 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 075 000	-292 448
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 075 000	-292 448
Årets kassaflöde	-54 568	-112 162
Likvida medel vid årets början	2 255 888	2 368 050
Likvida medel vid årets slut	2 201 320	2 255 888

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 469 560	3 469 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	577 249	563 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	202 800	204 100
	Övriga primära intäkter	19 140	17 754
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 268 749	4 255 046
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 268 749	4 255 046
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	26 632	42 126
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	26 632	42 126

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-408 479	-407 793
	Snö och halk-bekämpning	-6 265	-7 301
	Reparationer	-100 842	-273 686
	Planerat underhåll	-280 277	0
	Försäkringsskador	0	-35 848
	El	-370 752	-324 650
	Vatten	-76 629	-75 170
	Sophämtning	-88 792	-87 778
	Fastighetsförsäkring	-62 013	-57 576
	Kabel-TV och bredband	-233 220	-233 220
	Övriga driftkostnader	-63 033	-57 109
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 690 303	-1 560 132
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 243	-7 935
	Administrationskostnader	-20 144	-17 389
	Extern revision	-17 000	-16 500
	Föreningsverksamhet	-24 457	-4 958
	Övriga förvaltningskostnader	-6 457	-5 325
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 300	-52 107
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-57 300
	Övriga arvoden	0	-17 000
	Sociala avgifter	-20 501	-16 134
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-108 701	-90 434

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 330 839	-1 330 839
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 330 839	-1 330 839
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 539 757	-2 392 154
	Övriga räntekostnader	-492	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 540 249	-2 392 634
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	159 700 748	159 700 748
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 637 125	10 637 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	170 337 873	170 337 873
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 977 551	-10 646 712
	Årets avskrivningar	-1 330 839	-1 330 839
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 308 390	-11 977 551
	<i>Utgående redovisat värde</i>	157 029 483	158 360 322
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	117 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	148 000 000	148 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 810 000	60 810 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 810 000	60 810 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i samfälligheten Elitloppet 2 65/219 delar	10 662 127	10 662 127
	Ingående återbetalning av insats kapital	-1 387 784	-1 254 760
	Årets återbetalning	-146 194	-133 024
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	9 128 149	9 274 343
Not 11	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 470	50
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 470	50
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	919 898	1 010 298
	Övriga fordringar	0	414
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	919 898	1 010 712
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 396	1 335
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 211	81 559
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	86 607	82 894
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	500 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea Bank	17 449	3 934
	Nordea Bank	263 973	741 656
	<i>Summa Kassa och bank</i>	281 422	745 590

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,13%	2026-12-30	19 065 382	325 000
Nordea	2,16%	2026-01-13	19 008 100	270 000
Nordea	2,9%	2028-03-15	18 097 508	250 000
			56 170 990	845 000
Långfristig del			17 847 508	
Nästa års amortering av långfristig skuld			250 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			38 073 482	
Kortfristig del			38 323 482	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			845 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 380 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,39%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	36	71
Källskatt	46 961	38 424
<i>Summa Övriga skulder</i>	46 997	38 495

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	371 472	337 567
Upplupna räntekostnader	219 154	281 988
Övriga upplupna kostnader	2 585	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	593 211	619 555

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Linköping 2026-02-16

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinneröhöjd 2, org.nr. 769626-9815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 2 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 31/12 2025 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.

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 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. 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 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 Brf Tinneröhöjd 2 för räkenskapsåret 20250101-20251231 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tinneröhöjd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roland Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:08:15



Conny Wallentinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 14:50:40



Eva Haglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 18:10:22



Anders Widelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 16:40:22



Håkan Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 20:44:45



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:42:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tinneröhöjd 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 11:41:36



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.