

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn**  
769637-0928  
Räkenskapsåret  
2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn bildades den 26 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019. Föreningen har sitt säte i Östergötlands län, Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtande får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elittruppen 6 i Linköpings kommun. Föreningen består av 52 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 3 607 kvm. Föreningen har 32 garageplatser och en MC-plats samt åtta öppna parkeringsplatser via gemensamhetsanläggning.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 9 st  | 2 rum och kök |
| 31 st | 3 rum och kök |
| 11 st | 4 rum och kök |
| 1 st  | 5 rum och kök |

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 18 oktober 2021. Garantitiden är fem år och löper fram till den 18 oktober 2026.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn, fastighet Elittruppen 6, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089-0043).

#### Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Estate Concierge AB gällande ekonomisk förvaltning.  
Föreningen har avtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt städning.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i fem gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar avseende garage, innergård med gårdshus och återvinningsrum förvaltas genom delägarförvaltning och gemensamhetsanläggningar avseende markparkerings, kvartersgator, belysning och dagvattenanläggning förvaltas genom samfällighetsföreningar.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2025 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                  |                   |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ledamöter   | Arben Pepi<br>Rikard Eriksson<br>Oscar Hellenberg<br>Louise Ejdebrink<br>Bo Thor | <i>Ordförande</i> |
| Suppleanter | David Svenson<br>Leif Eriksson<br>Gunnar Våleman                                 |                   |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft elva (tio) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Sammanställande | Natalie Navrozidou<br>Andreas Larsson |
|-----------------|---------------------------------------|

#### Revisorer

Borevision i Sverige AB med Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvoden till styrelsen skall vara ett prisbasbelopp.  
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

#### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, denna är registrerad av Bolagsverket den 22 mars 2021.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fonder av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2021. Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I början av året 2025 höjde vi avgiften med 2%. Löpande underhåll är utfört under året.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (88) medlemmar. Under året har 10 (2) medlemmar tillträtt samt 12 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 6 (2) bostäder överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 862       | 3 795       | 3 561       | 3 054       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -814        | -803        | -961        | -727        |
| Soliditet (%)                                           | 72,5        | 72,5        | 72,4        | 72,4        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 901         | 835         | 797         | 725         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 13 072      | 13 210      | 13 349      | 13 488      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 072      | 13 210      | 13 349      | 13 488      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 189         | 192         | 148         | 213         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 14,5        | 15,8        | 16,7        | 18,6        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 194         | 176         | 166         | 162         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 84,1        | 79,3        | 80,8        | 85,6        |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFNAR 2023:1.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov. Som en åtgärd har styrelsen beslutat att avgiften ska höjas med 2% 2025. Föreningen kommer även framledes att vid behov vidta åtgärder gällande avgiftshöjningar.

**Förändringar i eget kapital**

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 77 846 373           | 51 898 627            | 240 908                     | -1 904 515             | -803 010          | 127 278 383        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 108 210                     | -911 220               | 803 010           | 0                  |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -813 672          | -813 672           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>77 846 373</b>    | <b>51 898 627</b>     | <b>349 118</b>              | <b>-2 815 735</b>      | <b>-813 672</b>   | <b>126 464 711</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -2 815 735        |
| årets förlust                        | -813 672          |
|                                      | <b>-3 629 407</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 108 210           |
| i ny räkning överföres               | -3 737 617        |
|                                      | <b>-3 629 407</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 3 862 314                 | 3 795 143                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>3 862 314</b>          | <b>3 795 143</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -1 528 346                | -1 507 432                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -177 736                  | -177 787                  |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -76 178                   | -99 550                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 495 950                | -1 495 950                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-3 278 210</b>         | <b>-3 280 719</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>584 104</b>            | <b>514 424</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 73                        | 861                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -1 397 849                | -1 318 295                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-1 397 776</b>         | <b>-1 317 434</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-813 672</b>           | <b>-803 010</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-813 672</b>           | <b>-803 010</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-813 672</b>           | <b>-803 010</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 173 011 200        | 174 507 150        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>173 011 200</b> | <b>174 507 150</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>173 011 200</b> | <b>174 507 150</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 32 211             | 152 518            |
| Övriga fordringar                             | 7          | 15 717             | 41 936             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 104 183            | 21 830             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>152 111</b>     | <b>216 284</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 1 283 454          | 886 117            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 283 454</b>   | <b>886 117</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 435 565</b>   | <b>1 102 401</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>174 446 765</b> | <b>175 609 551</b> |

Balansräkning

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 129 745 000 | 129 745 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 349 118     | 240 908     |
| Summa bundet eget kapital | 130 094 118 | 129 985 908 |

Fritt eget kapital

|                          |             |             |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat      | -2 815 735  | -1 904 515  |
| Årets resultat           | -813 672    | -803 010    |
| Summa fritt eget kapital | -3 629 407  | -2 707 525  |
| Summa eget kapital       | 126 464 711 | 127 278 383 |

Långfristiga skulder

|                                    |   |            |            |
|------------------------------------|---|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 14 850 000 | 32 300 000 |
| Summa långfristiga skulder         |   | 14 850 000 | 32 300 000 |

Kortfristiga skulder

|                                              |    |            |            |
|----------------------------------------------|----|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           |    | 32 300 000 | 15 350 000 |
| Leverantörsskulder                           |    | 231 046    | 167 510    |
| Skatteskulder                                |    | 45 480     | 45 480     |
| Övriga skulder                               |    | 45 946     | 0          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 509 582    | 468 178    |
| Summa kortfristiga skulder                   |    | 33 132 054 | 16 031 168 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

174 446 765                      175 609 551



## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |            |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Rörelseresultat                                     | 584 103    | 514 424    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 495 950  | 1 495 950  |
| Erhållen ränta                                      | 73         | 861        |
| Erlagd ränta                                        | -1 397 849 | -1 318 295 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

682 277                      692 940

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |          |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Förändring av kundfordringar          | 120 307 | -119 961 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -55 981 | 218 377  |
| Förändring av leverantörsskulder      | 63 536  | 64 224   |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 87 198  | 46 154   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

897 337                      901 734

### Finansieringsverksamheten

|                                           |          |          |
|-------------------------------------------|----------|----------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut | -500 000 | -500 000 |
|-------------------------------------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000                      -500 000

### Årets kassaflöde

397 337                      401 734

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 886 117 | 484 383 |
|--------------------------------|---------|---------|

### Likvida medel vid årets slut

1 283 454                      886 117

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFN 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
|-----------|--------|

### Not 2 Nettoomsättning

|                                                      | 2025              | 2024              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder                                 | -2 847 840        | -2 792 028        |
| P-plats och garage                                   | -371 933          | -368 750          |
| TV Tele Data                                         | -156 000          | -156 000          |
| Intäkter från medlemmar avs el och vatten            | -245 145          | -63 364           |
| Gemensamhetsanläggningar el, värme och vatten        | -109 680          | -182 229          |
| Gemensamhetsanläggningar vidarefakturerade kostnader | -78 745           | -132 038          |
| Avgift andrahandsupplåtelse                          | -1 195            | -7 527            |
| Övernattnings-/gästlägenhet                          | -32 100           | -20 700           |
| Övriga intäkter                                      | -19 675           | -72 507           |
|                                                      | <b>-3 862 313</b> | <b>-3 795 143</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme. Även TV och bredband samt el och vatten efter faktisk förbrukning ingår i föreningens årsavgifter, dessa specificeras separat.

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2025    | 2024    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel                | 193 752 | 212 638 |
| Trädgårdsskötsel                 | 5 206   | 6 628   |
| Trivselåtgärder                  | 684     | 1 704   |
| Hissar; larmavtal och besiktning | 9 305   | 8 958   |
| Utryckning/jour                  | 0       | 417     |
| Portar serviceavtal              | 13 520  | 12 139  |
| Gemensamhetsanläggningar         | 243 266 | 244 570 |
| Hiss reparationer                | 4 208   | 2 426   |
| Övriga reparationer              | 17 626  | 54 644  |
| El                               | 295 934 | 267 245 |
| Uppvärmning                      | 308 391 | 280 586 |
| Vatten och avlopp                | 95 739  | 85 395  |

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn  
Org.nr 769637-0928

10 (12)

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Avfallshantering        | 96 628           | 116 743          |
| Försäkringskostnader    | 60 099           | 53 890           |
| TV Tele Data            | 175 457          | 157 664          |
| Förbrukningsinventarier | 6 131            | 1 785            |
| Snöröjning              | 2 399            | 0                |
|                         | <b>1 528 345</b> | <b>1 507 432</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                  | 22 740         | 22 740         |
| Revisionsarvode                  | 21 625         | 18 125         |
| Ekonomisk förvaltning            | 75 653         | 80 435         |
| Mätdatajänster                   | 15 228         | 22 235         |
| Medlemskap i branschorganisation | 0              | 6 120          |
| Övriga externa kostnader         | 36 371         | 28 132         |
| Föreningsavgift Bostadsrätterna  | 6 119          | 0              |
|                                  | <b>177 736</b> | <b>177 787</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 60 564        | 76 200        |
| Sociala avgifter | 15 614        | 23 350        |
|                  | <b>76 178</b> | <b>99 550</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 149 595 000        | 149 595 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>149 595 000</b> | <b>149 595 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 487 850         | -2 991 900         |
| Årets avskrivningar                             | -1 495 950         | -1 495 950         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 983 800</b>  | <b>-4 487 850</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 29 400 000         | 29 400 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>29 400 000</b>  | <b>29 400 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>173 011 200</b> | <b>174 507 150</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 102 423 000        | 97 274 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 25 292 000         | 28 000 000         |
|                                                 | <b>127 715 000</b> | <b>125 274 000</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto              | 12 299        | 12 107        |
| Gemensamhetsanläggningar | 0             | 26 565        |
| Förskottsbetald moms     | 3 418         | 3 264         |
|                          | <b>15 717</b> | <b>41 936</b> |

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|----------------------------------------|----------------|---------------|
| Försäkring                             | 20 539         | 19 020        |
| Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning | 71 552         | 48 438        |
| Otis                                   | 0              | 4 208         |
| Serviceavtal portar                    | 0              | 1 040         |
| Hjärtstartare                          | 6 582          | 6 729         |
| Nordomatic                             | 0              | 4 372         |
| Medlemskap i branschorg.               | 5 510          | 0             |
| Intäkter av medl. vatten och el        | 0              | -61 977       |
|                                        | <b>104 183</b> | <b>21 830</b> |

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Danske Hypotek, 72004                | 2,34           | 2027-12-30                | 14 850 000               |
| Danske Hypotek, 22341                | 2,19           | 2026-12-30                | 13 800 000               |
| Danske Hypotek, 58575                | 2,48           | 2026-12-30                | 18 500 000               |
|                                      |                |                           | <b>47 150 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -32 300 000              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 32 300 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

Föreningens skuld om fem år kommer att uppnå en summa av 44 650 000 kr, med en amorteringstakt om 500 tkr/år.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 31 051         | 3 965          |
| Styrelsearvoden                 | 60 564         | 58 800         |
| Sociala avgifter                | 19 055         | 18 500         |
| Revision                        | 21 254         | 21 254         |
| El                              | 14 899         | 29 623         |
| Uppvärmning                     | 39 658         | 37 979         |
| Avfallskostnader                | 12 284         | 2 289          |
| Vatten och avlopp               | 9 412          | 8 234          |
| Övriga upplupna kostnader       | 0              | 2 978          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 301 406        | 284 556        |
|                                 | <b>509 582</b> | <b>468 178</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 49 300 000        | 49 300 000        |
|                    | <b>49 300 000</b> | <b>49 300 000</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Arben Pepi  
Ordförande

Rikard Eriksson

Oscar Hellenberg

Louise Ejdebrink

Bo Thor

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

# Verifikat

Titel: Årsredovisning 2025, BRF Tinnerbäcks Brunn  
ID: 1b33bd70-43c5-11f1-8ae4-dd95a0359863

Status: Signerat av alla  
Skapat: 2026-04-29

## Underskrifter

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Arben Pepi  
arbenpepi@gmail.com  
Signerat: 2026-04-30 10:45 BankID Arben Pepi

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Bo Thor  
thor.landeryd@gmail.com  
Signerat: 2026-04-30 14:07 BankID BO IVAN THOR

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Louise Ejdebrink  
l.ejdebrink@hotmail.com  
Signerat: 2026-05-04 13:11 BankID Louise Linnéa Ejdebrink

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Rikard Eriksson  
rikard.ericson@boremail.com  
Signerat: 2026-04-30 10:45 BankID Anders Rikard Eriksson

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Oscar Hellenberg  
o\_h\_@hotmail.se  
Signerat: 2026-04-30 14:44 BankID OSCAR FREDRIK HELLENBERG

BRF Tinnerbäcks Brunn 769637-0928  
Niclas Wärenfeldt  
niclas.warenfeldt@borevision.se  
Signerat: 2026-05-04 14:08 BankID Per Niclas Wärenfeldt

## Filer

| Filnamn                                           | Storlek  | Kontrollsumma                                                                   |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Årsredovisning 2025, BRF Tinnerbäcks Brunn NY.pdf | 435.3 kB | b62c 9f33 3d98 751c bf53 68ca a90b 377c a8f8 8d6a c0e3 b3e7 a375 ad7b 0af1 c4a4 |

## Händelser

| Datum      | Tid   | Händelse                                                                                                                 |
|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026-04-29 | 14:20 | Skapat   Homa Gimenez, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234                                               |
| 2026-04-30 | 10:45 | Signerat   Arben Pepi, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av Arben Pepi. IP: 83.191.102.47                   |
| 2026-04-30 | 10:45 | Signerat   Rikard Eriksson, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av Anders Rikard Eriksson. IP: 213.66.222.122 |
| 2026-04-30 | 14:07 | Signerat   Bo Thor, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av BO IVAN THOR. IP: 185.113.97.59                    |

## Händelser

|            |       |                                                                                                                           |
|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026-04-30 | 14:44 | Signerat   Oscar Hellenberg, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av OSCAR FREDRIK HELLENBERG. IP: 213.66.53.6  |
| 2026-05-04 | 13:11 | Signerat   Louise Ejdebrink, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av Louise Linnéa Ejdebrink. IP: 94.234.87.59  |
| 2026-05-04 | 14:08 | Signerat   Niclas Wärenfeldt, BRF Tinnerbäcks Brunn<br>Genomfört med: BankID av Per Niclas Wärenfeldt. IP: 158.174.108.46 |



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinnerbäcks Brunn, org.nr. 769637-0928

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinnerbäcks Brunn för räkenskapsåret 2025.

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 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 Tinnerbäcks Brunn för räkenskapsåret 2025 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Per Niclas Wärenfeldt

### Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-05-04 12:11:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2SAS1-IGNFM-VMTSS-1YPM5-FOUSF-ESYDY

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

