



# Årsredovisning 2023



## Brf Tinnerbäcks Källa

Org nr 769638-6155

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa i Linköping kommun bildades den 9 mars 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 20 april 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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 20 april 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elittruppen 7 i Linköping kommun. Föreningen består av 51 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 902 kvm.

Föreningen har 10 garageplatser och en MC-plats i gemensamhetsanläggning samt 21 öppna parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
19 st	3 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 30 maj 2022.

Garantitiden är fem år. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa, fastighet Elittruppen 7, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.  
Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning och snöröjning.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar avseende garage, återvinningsrum och gård.  
Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen skall i framtiden även ingå i en gemensamhetsanläggning avseende markparkering och kvartersgator med förvaltning genom samfällighetsförening. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställda. Kostnaderna bedöms till ca 150 000 kronor per år.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Jägbro Niklas Krakau Ulrika Nordgren Leif Svensson Caroline Åkerlund	Ordförande
Suppleanter	Gustav Magnusson Jesper Moldvik Erik Linge Alex Samuelsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 19 (9) protokollförda sammanträden.

Valberedning	Maria Svedin Mona Gustafsson
--------------	---------------------------------

### Revisore

Tobias Pettersson, Baker Tilly

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara 500 kronor per styrelsemöte. 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 exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 december 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 fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2022.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen är sedan maj 2023 i en pågående tvist med en medlem.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 80 (81) medlemmar. Under året har 2 (87) medlemmar tillträtt samt 3(13) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 2 (9) bostadsrätter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 298	1 264
Resultat efter finansiella poster	-915	-701
Soliditet (%)	72,8	73,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 037	398
Skuldsättning per kvm (kr)	13 870	13 921
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 870	13 921
Sparande per kvm (kr)	124	-22
Räntekänslighet (%)	13,4	35,0
Energikostnad per kvm (kr)	160	101
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,3	91,4

År 2022 speglar perioden 2022-07-01 - 2022-12-31.

### 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. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

### 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 om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Styrelsen har också beslutat om avgiftshöjning med 5% från den 1 januari 2024.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 287 501	27 762 499	5 545	0	-701 211	<b>110 354 334</b>
Disposition av föregående års resultat:			43 530	-744 741	701 211	<b>0</b>
Årets resultat					-915 158	<b>-915 158</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 287 501</b>	<b>27 762 499</b>	<b>49 075</b>	<b>-744 741</b>	<b>-915 158</b>	<b>109 439 176</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-744 741
årets förlust	-915 158
	<b>-1 659 899</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 060
i ny räkning överföres	-1 746 959
	<b>-1 659 899</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 298 120	1 263 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 298 120</b>	<b>1 263 957</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 062 164	-531 527
Övriga externa kostnader	4	-157 397	-44 491
Personalkostnader	5	-62 000	-18 340
Avskrivningar		-1 275 000	-637 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 556 561</b>	<b>-1 231 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>741 559</b>	<b>32 099</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		888	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 657 605	-733 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 656 717</b>	<b>-733 310</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-915 158</b>	<b>-701 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-915 158</b>	<b>-701 211</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	149 587 500	150 862 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 587 500</b>	<b>150 862 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 587 500</b>	<b>150 862 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		0	77 746
Övriga fordringar	7	579 459	258 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 309	74 109
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>657 768</b>	<b>410 033</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>657 768</b>	<b>410 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 245 268</b>	<b>151 272 533</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 050 000	111 050 000
Fond för yttre underhåll		49 075	5 545
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 099 075</b>	<b>111 055 545</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-744 741	0
Årets resultat		-915 158	-701 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 659 899</b>	<b>-701 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 439 176</b>	<b>110 354 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	29 875 000	30 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 875 000</b>	<b>30 075 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 325 000	10 325 000
Leverantörsskulder		140 245	77 234
Övriga skulder		2 704	1 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	463 143	439 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 931 092</b>	<b>10 843 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 245 268</b>	<b>151 272 533</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-915 157	-701 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 275 000	637 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>359 843</b>	<b>-63 711</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		51 896	-2 149 865
Förändring av kortfristiga skulder		87 892	520 582
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>499 631</b>	<b>-1 692 994</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-65 750 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-65 750 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	106 350 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-200 000	-40 329 259
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>66 020 741</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>299 631</b>	<b>-1 422 253</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		258 178	1 680 431
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>557 809</b>	<b>258 178</b>

## 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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 627 342	1 034 310
Intäkter för el och vatten	230 405	43 613
TV Tele bredband	153 000	76 750
P-plats och garage	216 730	106 056
Övernattnings-/gästlägenhet	28 090	0
Avgift andrahandsupplåtelse	11 970	2 818
Försäkringsersättning	10 086	
Elprisstöd	20 015	0
Övriga intäkter	482	410
	<b>3 298 120</b>	<b>1 263 957</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 229	27 603
Städning	79 016	37 972
Snöröjning/sandning	4 374	0
Hisservice/besiktning	4 024	3 458
Gemensamhetsanläggningar	154 790	49 725
Reparationer	32 668	0
El	212 771	191 475
Uppvärmning	186 485	77 270
Vatten och avlopp	65 866	25 737
Avfallshantering	74 498	27 953
Försäkring	37 536	17 466
TV Tele Data	154 688	71 057
Förbrukningsinventarier och material	2 219	1 492
Övriga driftskostnader	0	318
	<b>1 062 164</b>	<b>531 526</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	66 114	31 626
Juridisk konsultation	26 213	0
Medlemsskap i branschorganisation	6 090	0
Teknisk förvaltning	17 096	7 500
Mätdatajänster	15 312	3 825
Övriga externa kostnader	6 573	1 540
	<b>157 398</b>	<b>44 491</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	47 000	14 000
Sociala avgifter	15 000	4 340
	<b>62 000</b>	<b>18 340</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 500 000	0
Omklassificeringar	0	127 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>127 500 000</b>	<b>127 500 000</b>
Ingående avskrivningar	-637 500	0
Årets avskrivningar	-1 275 000	-637 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 912 500</b>	<b>-637 500</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	24 000 000	0
Omklassificeringar	0	24 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>149 587 500</b>	<b>150 862 500</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	<b>98 600 000</b>	<b>47 600 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 651	0
Avräkningskonto förvaltare	557 808	258 178
	<b>579 459</b>	<b>258 178</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 750	16 219
Fastighetsskötsel	12 315	11 685
Försäkring	13 259	14 334
TV Tele Data	25 781	25 781
Medlemskap i branschorganisation	6 090	6 090
Hiss larmavtal	4 114	0
	<b>78 309</b>	<b>74 109</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,86	2024-06-28	10 125 000	10 125 000
SEB	4,17	2025-06-28	9 975 000	10 075 000
SEB	4,22	2026-06-28	9 975 000	10 075 000
SEB	4,39	2027-06-28	10 125 000	10 125 000
Avgår kortfristig del			-10 325 000	-10 325 000
			<b>29 875 000</b>	<b>30 075 000</b>

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: 10 125 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	20 403	17 602
Styrelsearvoden	16 000	19 000
Sociala avgifter	5 201	5 911
Revision	20 000	0
El	25 259	42 751
Uppvärmning	27 706	27 236
Avfallshantering	6 181	7 449
Vatten och avlopp	6 731	5 558
Gemensamhetsanläggningar	36 299	49 725
Juridisk konsultation	26 213	0
Förutbetalda avgifter och hyror	273 150	264 459
	<b>463 143</b>	<b>439 691</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 500 000	40 500 000
	<b>40 500 000</b>	<b>40 500 000</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjdes med 5 procent den 1 januari 2024.

Linköping, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mats Jägbro

Niklas Krakau

Ulrika Nordgren

Leif Svensson

Caroline Åkerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tinnerbäcks\_Källa.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-10 06:38:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Caroline Åkerlund (19580220XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 13:18:00
 Leif Erik Ingemar Svensson (19671012XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 13:54:52
 Christina Ulrika Bengtsdotter Nordgren (19790824XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 12:58:11
 Jens Niklas Krakau (19770201XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 14:52:29
 MATS JÄGBRO (19590728XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 13:41:38
 TOBIAS PETTERSSON (19870217XXXX) Revisor	2024-05-10 06:38:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Tinnerbäcks\_Källa.pdf (241363 byte)

D76B9F107DDF1A0E3AA980334BA13A388E7CB111F0EF69E74D9FFF7DB4171A1DB0B475CA07A17C72EB92  
2FF344FA8D7F40D3CB4EE44FDB94F75560F00F9CCCC0

<https://esign.summera.support/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa

Org.nr 769638-6155

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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 revisions sed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tobias Pettersson  
Auktoriserad 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."

## TOBIAS PETERSSON

Revisor

Serienummer: 35bd1054d62e8a[...]baf5937ca6538

IP: 158.174.xxx.xxx

2024-05-10 04:41:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>