



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tinnerö höjd 4



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 4 med säte i Linköping org.nr. 769628-7445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eliten 1	2017-01-01	2016

#### 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4068

#### Totalt 55 objekt

4068

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 14 st 2 rok, 30 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Samfälligheten Elitloppet 2 Linköping Elitloppet GA:1	G:A	717915-4815	55 / 219	Parkeringshus

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingvar Alwin	Ordförande	2022-12-14	2023-04-20
Motasam Majedy	Ordförande	2023-04-20	
Peter Tilly	Ledamot	2022-12-14	
Roland Gårdhagen	Ledamot	2022-12-14	
Tobias Åkervik	Ledamot	2023-04-20	
Tobias Åkervik	Suppleant	2022-12-14	2023-04-20
Helene Kaspersson	Ledamot	2022-12-14	2023-04-20
Veronica Wallberg	Ledamot	2022-12-14	2024-02-05
Nils-Inge Samuelsson	Suppleant	2022-12-14	
Anna-Karin Krusefeldt	Suppleant	2023-04-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Gårdhagen och Peter Tilly samt suppleanterna Nils-Inge Samuelsson och Anna-Karin Krusefeldt. Ledamoten Veronica Wahlberg valde att avgå innan ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av Roland Gårdhagen, Motasam Majedy, Peter Tilly och Tobias Åkervik.

Revisorer har varit Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Inga-Lena Stener (sammankallande), Håkan Rohlin samt Dennis Belousov, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15% och fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +35% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Femårsbesiktning genomfördes under 2022.

**Årets resultat**

Föreningen gör ett negativt resultat med -885 401 kronor och beror främst på höga avskrivningskostnader och ökade räntekostnader under räkenskapsåret. Föreningens kassaflöde är positivt. Som åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja årsavgifter både under 2023 och 2024.

Föreningen genomförde under hösten ett medlemsmöte och informerade bl a om det ekonomiska läget och försäkringsfrågor.

Månadsavgifterna har under året höjts i två steg pga ökade kostnader.

Utanför fastigheten har rabatter snyggats till och på insidan har bl a en kompressor i en av värmepumparna bytts ut samt en översyn av fastighetens uppvärmningssystem initierats.

OVK- obligatorisk ventilationskontroll genomfördes november 2023.

Inför räkenskapsåret 2023 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till HSB Östergötland.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

##### **2022**

Installation av belysning i det yttre cykelförrådet.

Byte av låsfunktion till entrédörrarna. Endast tagg låser upp dörrarna.

Upprättat fullständigt register över nycklar och taggar.

Femårsbesiktningen genomförd.

##### **2021**

Genomfört brandinspektion och påbörjat arbetet med brandskyddsplan.

Låtit montera brandsläckare på varje våningsplan.

Monterat grind med lås i det yttre cykelförrådet.

##### **2020**

Uppsättning av ytterligare en kamera pga inbrott.

Montering av brytskydd på båda entrédörrarna och på dörrarna till lägenhetsförråden.

Montering av anslagstavla i entrén.

Komplettering med ytterligare kärl för papper och för elavfall i miljörummet.

##### **2019**

Tvåårsbesiktning genomförd.

Montering av invändiga galler för rökluckorna.

Montering av två kameror i entrén pga inbrott.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Utöver ordinarie drift och skötsel kommer enligt underhållsplanen ventilationskanaler i FT-system och lägenheter att rensas, stamspolning genomföras samt viss belysning i fastigheten att bytas ut. Vidare fortgår genomgången av värmesystemet och åtgärder som bedöms nödvändiga utifrån denna.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	133	111	151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 327	14 439	14 551
Räntekänslighet, %	23	29	32
Energikostnad, kr/kvm	138	130	92
Årsavgifter, kr/kvm	615	491	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	76	81
Totala intäkter, kr/kvm	801	643	562
Nettoomsättning, tkr	2 995	2 537	2 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-885	-844	-686
Soliditet, %	65	65	65

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	113 675 000	0	0	113 675 000
Underhållsfond, kr	403 666	0	354 947	758 613
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>114 078 666</b>	<b>0</b>	<b>354 947</b>	<b>114 433 613</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 799 526	-843 687	-354 947	-4 998 160
Årets resultat, kr	-843 687	843 687	-885 401	-885 401
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 643 213</b>	<b>0</b>	<b>-1 240 348</b>	<b>-5 883 561</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>109 435 453</b>	<b>0</b>	<b>-885 401</b>	<b>108 550 052</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 486 600 kr (2022; 96 600 kr och 2023; 390 000 kr) samt ianspråktagande skett med 131 653 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	-4 643 213
Årets resultat, kr	-885 401
Reservation till underhållsfond, kr	-486 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 653
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-5 883 561</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-5 883 561</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 123	2 541 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 496	74 710
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 259 619</b>	<b>2 616 443</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 829	-1 278 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 895	-122 864
Personalkostnader	Not 6	-105 780	-87 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 293 424	-1 293 424
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 962 929</b>	<b>-2 781 748</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>296 690</b>	<b>-165 305</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 622	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 187 713	-678 382
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 182 091</b>	<b>-678 382</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-885 401</b>	<b>-843 687</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-885 401</b>	<b>-843 687</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	157 696 880	158 990 304
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>157 696 880</u>	<u>158 990 304</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	8 023 495	8 210 550
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 023 495</u>	<u>8 210 550</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>165 720 375</u></b>	<b><u>167 200 854</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	1 604 860	209 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 518	257 936
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 643 378</u>	<u>467 640</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 13	0	1 327 893
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>1 327 893</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 143 378</u></b>	<b><u>1 795 533</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>167 863 753</u></b>	<b><u>168 996 387</u></b>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 675 000	113 675 000
Fond för yttre underhåll		758 613	403 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>114 433 613</u>	<u>114 078 666</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 998 160	-3 799 526
Årets resultat		-885 401	-843 687
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-5 883 561</u>	<u>-4 643 213</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>108 550 052</u></b>	<b><u>109 435 453</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>20 552 628</u>	<u>38 915 324</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 552 628</u>	<u>38 915 324</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	37 728 254	19 821 730
Leverantörsskulder		279 084	135 993
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	22 748	23 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	730 987	663 951
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>38 761 073</u>	<u>20 645 610</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>59 313 701</u></b>	<b><u>59 560 934</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>167 863 753</u></b>	<b><u>168 996 387</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	296 690	-165 305
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 293 424	1 293 424
	<u>1 590 114</u>	<u>1 128 119</u>
Erhållen ränta	3 997	0
Erlagd ränta	-1 021 686	-505 028
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>572 425</u>	<u>623 091</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	220 746	-277 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 264	139 077
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>836 435</b>	<b>484 833</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	187 055	157 135
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>187 055</b>	<b>157 135</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-456 172	-456 172
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-456 172</b>	<b>-456 172</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>567 318</b>	<b>185 796</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 537 311	1 351 515
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 104 629</u>	<u>1 537 311</u>
	<b>567 318</b>	<b>185 796</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

#### 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. Fram till och med bokslutet 2022 har stämman beslutat avsättningen till fond för yttre underhåll. Enligt ovan är styrelsen numera beslutade organ för beslut om avsättningen, vilket gör att det redovisas en dubbel avsättning under detta räkenskapsår.

#### 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 501 842	1 996 485
Konsumtionsavgift vatten	117 411	85 614
Konsumtionsavgift el	221 072	242 669
Konsumtionsavgift värme	94 082	152 707
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	59 490	59 400
Försäljning egenproducerad el	1 226	4 858
	<b>2 995 123</b>	<b>2 541 733</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	117 367	0
Elstöd	133 659	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 504	4 819
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 977	18 111
Övriga primära intäkter och ersättningar	-11	51 780
	<b>264 496</b>	<b>74 710</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-96 802	-146 200
Sotning	0	-15 417
El	-503 931	-446 478
Vatten	-57 266	-82 869
Renhållning	-97 287	-88 375
TV, bredband, iptelefoni	-100 708	-100 635
Serviceavtal	0	-4 378
Hissar serviceavtal & besiktning	-50 161	-54 240
Förvaltningskostnader	-232 618	-253 756
Försäkringar	-47 955	-38 533
Periodiskt underhåll	-131 653	0
Övriga driftskostnader	-90 449	-47 340
	<b>-1 408 829</b>	<b>-1 278 222</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt, planerat	-131 653	0
	<b>-131 653</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 500	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-105 905	-87 320
Kostnader överlåtelse och panter	-9 977	-18 111
Föreningsverksamhet	-2 072	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-356	-306
Förbrukningsinventarier	-499	-5 002
Stämman och styrelse	-3 314	0
Arrende, hyra, leasing	-17 272	0
	<b>-154 895</b>	<b>-122 864</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-74 468	-73 001
Vicevärdsarvode	-4 533	0
Övriga arvoden	0	-990
Sociala avgifter	-17 980	-13 246
Utbildning	-8 800	0
	<b>-105 780</b>	<b>-87 237</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 293 424	-1 293 424
	<b>-1 293 424</b>	<b>-1 293 424</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 834 250	155 834 250
Ingående anskaffningsvärde mark	9 643 950	9 643 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 478 200</b>	<b>165 478 200</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 487 896	-5 194 472
Årets avskrivningar byggnader	-1 293 424	-1 293 424
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 781 320</b>	<b>-6 487 896</b>

**Utgående redovisat värde**

157 696 880 158 990 304

Redovisade värden byggnader	148 052 930	149 346 354
Redovisade värden mark	9 643 950	9 643 950

**Fastighetsbeteckning:** Eliten 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2017	105 000 000	33 000 000	138 000 000	138 000 000
		<b>105 000 000</b>	<b>33 000 000</b>	<b>138 000 000</b>	<b>138 000 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	60 875 000	60 875 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 875 000</b>	<b>60 875 000</b>

**Not 9 ANDELAR I SAMFÄLLIGHETENSFÖRENINGEN ELITLOPPET 2**

Andelar i samfälligheten Elitloppet 2, 55/219-delar av totalt 35 923 168kr	9 021 800	9 021 800
Ingående återbetalning av insatskapital	-811 250	-654 115
Årets återbetalning	-187 055	-157 135
	<b>8 023 495</b>	<b>8 210 550</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 604 629	209 418
Skattekonto	231	0
Övriga fordringar	0	286
	<b>1 604 860</b>	<b>209 704</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	1 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 893	257 936
	<b>38 518</b>	<b>257 936</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
HSB Östergötland	3,9%	2024-02-29	500 000	0
			<b>500 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Nordea Bank	0	1 327 893
	<b>0</b>	<b>1 327 893</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	3,94%	2025-10-15	20 573 324	20 696
Nordea Hypotek	4,53%	2024-10-18	19 365 558	220 976
Nordea Hypotek	0,62%	2024-10-30	18 342 000	214 500
			<b>58 280 882</b>	<b>456 172</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>20 552 628</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				20 696
Lån som ska konverteras inom ett år				37 707 558
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>37 728 254</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 824 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				56 000 022

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	306	1 215
Personalens källskatt	12 892	10 949
Arbetsgivaravgifter	9 550	6 554
Skattekonto	0	352
Övriga kortfristiga skulder	0	4 866
	<b>22 748</b>	<b>23 936</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	339 381	173 354
Förutbetalda årsavgifter och hyror	348 970	209 418
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 636	281 179
	<b>730 987</b>	<b>663 951</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Motasam Majedy.....  
Peter Tilly.....  
Roland Gärdhagen.....  
Tobias ÄkervikMin revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
BoRevision i Sverige AB.....  
Niclas Wärenfeldt



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinneröhöjd 4, org.nr. 769628-7446

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 4 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2023 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 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 4 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOTASAM MAJEDY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 12:08:40



**ROLAND GÅRDHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:18:23



**PETER TILLY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:58:24



**TOBIAS ÅKERVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 22:25:58



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 21:19:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 21:20:31



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.