



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn

Org nr 769637-0928

fastum

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 Brf Tinnerbäcks Brunn, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn i Linköping kommun bildades den 26 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019.

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. 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 11 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elittruppen 6 i Linköping 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 Fastum 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 markparkeringar, kvartersgator, belysning och dagvattenanläggning förvaltas genom samfällighetsföreningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Arben Pepi David Svenson Rikard Eriksson Andreas Edin Alexander Pistolelis	Ordförande
Suppleant	Lena Wramell Bond	

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Britt Wass Sofia Reutermo
----------------	------------------------------

Revisorer

Borevision i Sverige AB med Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvoden till styrelsen skall vara ett prisbasbelopp. Ersättning till föreningens revisor 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 och 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 fondering 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 2023 höjde vi avgiften med 10% och priserna för el till 2 kr /kWh och varmvatten 47.50 kr/ kbm .

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (88) medlemmar. Under året har 2 (5) medlemmar tillträtt samt 2 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 561	3 054	0
Resultat efter finansiella poster	-961	-727	0
Soliditet (%)	72,4	72,4	67,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	797	725	0
Skuldsättning per kvm (kr)	13 349	13 488	13 668
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 349	13 488	13 668
Sparande per kvm (kr)	148	213	0
Räntekänslighet (%)	16,7	18,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr)	166	162	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,8	85,6	0,0

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 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 höjs med 10 % 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 846 373	51 898 627	24 488		-727 395	129 042 093
Disposition av föregående års resultat:			108 210	-835 605	727 395	0
Årets resultat					-960 700	-960 700
Belopp vid årets utgång	77 846 373	51 898 627	132 698	-835 605	-960 700	128 081 393

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-835 605
årets förlust	-960 700
	-1 796 305

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	108 210 -1 904 515 -1 796 305
--	--

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 561 118	3 054 476
Summa rörelseintäkter		3 561 118	3 054 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 469 057	-1 223 735
Övriga externa kostnader	4	-151 740	-141 987
Personalkostnader	5	-62 732	-65 414
Avskrivningar		-1 495 950	-1 495 950
Summa rörelsekostnader		-3 179 479	-2 927 086
Rörelseresultat		381 639	127 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 547	0
Räntekostnader		-1 343 886	-854 785
Summa finansiella poster		-1 342 339	-854 785
Resultat efter finansiella poster		-960 700	-727 395
Årets resultat		-960 700	-727 395

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	176 003 100	177 499 050
Summa materiella anläggningstillgångar		176 003 100	177 499 050
Summa anläggningstillgångar		176 003 100	177 499 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 557	0
Övriga fordringar	7	342 843	677 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	160 670	175 774
Summa kortfristiga fordringar		536 070	853 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		259 748	0
Summa kassa och bank		259 748	0
Summa omsättningstillgångar		795 818	853 101
SUMMA TILLGÅNGAR		176 798 918	178 352 151

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 745 000	129 745 000
Fond för yttre underhåll		132 698	24 488
Summa bundet eget kapital		129 877 698	129 769 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-835 605	0
Årets resultat		-960 700	-727 395
Summa fritt eget kapital		-1 796 305	-727 395
Summa eget kapital		128 081 393	129 042 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 950 000	48 150 000
Summa långfristiga skulder		28 950 000	48 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 200 000	500 000
Leverantörsskulder		103 286	189 844
Skatteskulder		45 480	22 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	418 759	447 474
Summa kortfristiga skulder		19 767 525	1 160 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 798 918	178 352 151

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-960 700	-727 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 495 950	1 495 950
Förändring skatteskuld/fordran		22 740	22 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		557 990	791 296
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 098	-154 449
Förändring av kortfristiga skulder		-115 273	-13 931 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		466 815	-13 294 397
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-650 000
Årets kassaflöde		-33 185	-13 944 397
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		517 567	14 461 964
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		484 382	517 567

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

	2023	2022
Årsavgifter *	2 538 197	2 307 444
P-plats och garage	372 483	377 350
TV Tele Data	156 000	156 008
Intäkter från medlemmar avs el och vatten	181 744	150 350
Gemensamhetsanläggningar el, värme och vatten	22 250	25 241
Gemensamhetsanläggningar vidarefakturerade kostnader**	176 146	0
Ersättning från entreprenör avs el, värme och vatten	0	24 251
Avgift andrahandsupplåtelse	2 188	0
Övernattnings-/gästlägenhet	37 040	13 470
Elprisstöd	73 503	0
Övriga intäkter	1 567	363
	3 561 118	3 054 477

* I årsavgiften ingår värme.

** Tidigare år nettoredovisades vidarefakturerade kostnader. Från år 2023 bruttoredovisning i denna not samt i not 3.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	203 968	201 296
Trädgårdsskötsel	0	2 529
Trivselåtgärder	3 732	4 028
Sandupptagning	0	2 448
Hissar; larmavtal och besiktning	8 628	5 084
Utryckning/jour	5 423	1 913
Portar serviceavtal	12 021	11 760
Gemensamhetsanläggningar*	340 718	115 772
Hiss reparationer	8 479	2 070
Övriga reparationer	8 519	12 844
El	272 598	310 594
Uppvärmning	250 202	202 504
Vatten och avlopp	74 793	72 536
Avfallshantering	71 576	68 601
Försäkringskostnader	47 333	31 004
TV Tele Data	157 664	156 934
Förbrukningsinventarier	2 394	11 021
Förbrukningsmaterial	1 008	10 797
	1 469 056	1 223 735

* Tidigare år nettoredovisades vidarefakturerade kostnader. Från år 2023 bruttoredovisning. Se även not nr 2.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	22 740	22 740
Revisionsarvode	20 328	23 625
Ekonomisk förvaltning	79 350	66 737
Mätdata-tjänster	17 484	15 600
Medlemskap i branschorganisation	6 120	6 030
Övriga externa kostnader	5 718	7 255
	151 740	141 987

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	51 024	48 067
Sociala avgifter	11 708	17 347
	62 732	65 414

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	149 595 000	149 595 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	149 595 000	149 595 000
Ingående avskrivningar	-1 495 950	0
Årets avskrivningar	-1 495 950	-1 495 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 991 900	-1 495 950
Ingående anskaffningsvärde mark	29 400 000	29 400 000
Utgående anskaffningsvärde mark	29 400 000	29 400 000
Utgående redovisat värde	176 003 100	177 499 050
Taxeringsvärden byggnader	97 274 000	97 274 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	125 274 000	125 274 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	69 806	0
Avräkningskonto förvaltare	224 635	517 567
Gemensamhetsanläggningar	48 402	159 760
	342 843	677 327

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	15 850	15 633
Ekonomisk förvaltning	0	19 561
Fastighetskötsel	63 970	63 970
Medlemsskap i branschorganisation	6 120	6 120
TV Tele Data	39 416	39 416
Otis	4 114	0
Serviceavtal portar	0	980
Intäkter avs medlemmarnas vatten och el	31 200	30 094
	160 670	175 774

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,86	2024-12-30	18 900 000	19 100 000
Danske Bank	2,50	2025-12-30	14 850 000	14 850 000
Danske Bank	2,19	2026-12-30	14 400 000	14 700 000
Avgår kortfristig del av lån			-19 200 000	-500 000
			28 950 000	48 150 000

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: 18 900 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr, varav 200 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	7 343	4 666
Styrelsearvoden	41 100	40 275
Sociala avgifter	13 000	14 900
Revision	21 254	18 000
El	30 472	53 769
Uppvärmning	38 199	32 578
Avfallskostnader	6 326	7 582
Vatten och avlopp	7 694	6 873
Övriga upplupna kostnader	27 056	4 560
Förutbetalda avgifter och hyror	226 315	264 271
	418 759	447 474

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000
	49 300 000	49 300 000

Linköping

Arben Pepi

Rikard Eriksson

David Svenson

Alexander Pistolelis

Andreas Edin

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

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."

Arben Pepi

Styrelseordförande

Serienummer: e9429ca0e5f6d1[...]33318f8dac087

IP: 78.73.xxx.xxx

2024-05-15 07:29:05 UTC



Anders Rikard Eriksson

Styrelseledamot

Serienummer: 7854ce54740e6a[...]8db9ef0c6d6db

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-05-15 07:44:11 UTC



Andréas Christian Peter Edin

Styrelseledamot

Serienummer: 20936a3c67d6f0[...]dbc8865dd6fb5

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-05-15 08:56:58 UTC



Alexander Konstantin Pistoletis

Styrelseledamot

Serienummer: 8c5f45137d2386[...]dbb7ec29daa81

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-05-15 20:23:05 UTC



DAVID SVENSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6e4015939c46d9[...]09f3c3146209a

IP: 90.229.xxx.xxx

2024-05-16 05:34:22 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-16 06:06:22 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>