

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Tinnerbäcks Källa

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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.

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 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mats Jägbro Niklas Krakau Ulrika Nordgren Leif Svensson Erik Linge	ordförande
Suppleanter	Gustav Magnusson Caoline Åkerlund Alex Samuelsson Alexandra Wessén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 (19) protokollförda sammanträden.

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

Revisor

Tobias Pettersson, Baker Tilly Norrköping AB

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

Årsavgifterna höjdes med 5% från januari 2024.

Föreningen har under 2024 varit indragen i en tvist med en medlem. Denna tvist avslutades genom en förlikning stadfäst i dom 2024-10-01. Förlikningen innebär att föreningen köpte motpartens lägenhet, för senare försäljning på öppna marknaden. Finansiering av förlikningen har skett med ökad belåning av föreningens fastighet, medan föreningens rättsskyddsförsäkring har täckt ombudskostnader, så när som på självrisk.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (80) medlemmar. Under året har 8 (2) medlemmar tillträtt samt 9 (3) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 7 (2) bostadsrätter överlåtits. 4 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 335	3 298	1 264
Resultat efter finansiella poster	-934	-915	-701
Soliditet (%)	71,8	72,8	73,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 059	1 037	398
Skuldsättning per kvm (kr)	14 552	13 870	13 921
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 552	13 870	13 921
Sparande per kvm (kr)	117	124	-22
Räntekänslighet (%)	13,7	13,4	35,0
Energikostnad per kvm (kr)	169	160	101
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	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.

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. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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.

Upplysning 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.

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	49 075	-744 741	-915 158	109 439 176
Disposition av föregående års resultat:			87 060	-1 002 218	915 158	0
Årets resultat					-934 183	-934 183
Belopp vid årets utgång	83 287 501	27 762 499	136 135	-1 746 959	-934 183	108 504 993

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 746 959
årets förlust	-934 183
	-2 681 142

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 060
i ny räkning överföres	-2 768 202
	-2 681 142

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 334 649	3 298 120
Summa rörelseintäkter		3 334 649	3 298 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 066 273	-1 062 164
Övriga externa kostnader	4	-204 216	-157 397
Personalkostnader	5	-70 966	-62 000
Avskrivningar		-1 275 000	-1 275 000
Summa rörelsekostnader		-2 616 455	-2 556 561
Rörelseresultat		718 194	741 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 790	888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 655 167	-1 657 605
Summa finansiella poster		-1 652 377	-1 656 717
Resultat efter finansiella poster		-934 183	-915 158
Årets resultat		-934 183	-915 158

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Lägenhet i föreningens ägo

2 090 701

0

Summa immateriella anläggningstillgångar

2 090 701

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

148 312 500

149 587 500

Summa materiella anläggningstillgångar

148 312 500

149 587 500

Summa anläggningstillgångar

150 403 201

149 587 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

715 769

579 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

82 695

78 309

Summa kortfristiga fordringar

798 464

657 768

Summa omsättningstillgångar

798 464

657 768

SUMMA TILLGÅNGAR

151 201 665

150 245 268

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

111 050 000

111 050 000

Fond för yttre underhåll

136 135

49 075

Summa bundet eget kapital

111 186 135

111 099 075

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 746 959

-744 741

Årets resultat

-934 183

-915 158

Summa fritt eget kapital

-2 681 142

-1 659 899

Summa eget kapital

108 504 993

109 439 176

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

30 025 000

29 875 000

Summa långfristiga skulder

30 025 000

29 875 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 205 000

10 325 000

Leverantörsskulder

120 864

140 245

Övriga skulder

2 081

2 704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

343 727

463 143

Summa kortfristiga skulder

12 671 672

10 931 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 201 665

150 245 268

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-934 183

-915 157

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 275 000

1 275 000

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

340 817

359 843

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 117

51 896

Förändring av kortfristiga skulder

-139 420

87 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten

198 280

499 631

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-2 090 701

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 090 701

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

2 030 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 030 000

-200 000

Årets kassaflöde

137 579

299 631

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

557 808

258 178

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

695 387

557 809

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

	2024	2023
Årsavgifter	2 758 680	2 627 342
Intäkter för el och vatten	171 076	230 405
TV Tele bredband	152 500	153 000
P-plats och garage	223 620	216 730
Övernattnings-/gästlägenhet	21 020	28 090
Avgift andrahandsupplåtelse	16 235	11 970
Försäkringsersättning	0	10 086
Elprisstöd	0	20 015
Övriga intäkter	233	482
Avgiftsbortfall	-8 714	0
	3 334 650	3 298 120

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 823	53 229
Städning	85 729	79 016
Snöröjning/sandning	3 271	4 374
Serviceavtal	6 051	0
Hisservice/besiktning	15 465	4 024
Besiktningsskostnader	6 545	0
Gemensamhetsanläggningar	115 261	154 790
Hissreparationer	9 048	0
Övriga reparationer	4 446	32 668
El	219 713	212 771
Uppvärmning	190 090	186 485
Vatten och avlopp	79 627	65 866
Avfallshantering	84 637	74 498
Försäkring	45 133	37 536
TV Tele Data	154 696	154 688
Förbrukningsinventarier och material	737	2 219
	1 066 272	1 062 164

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	17 938	20 000
Ekonomisk förvaltning	71 409	66 114
Juridisk konsultation	26 004	26 213
Medlemsskap i branschorganisation	6 090	6 090
Teknisk förvaltning	16 577	17 096
Mätdatajänster, Boappa, GA-administration	23 748	15 312
Inteckningskostnader	36 650	0
Övriga externa kostnader	5 800	6 573
	204 216	157 398

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	54 000	47 000
Sociala avgifter	16 966	15 000
	70 966	62 000

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 500 000	127 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	127 500 000	127 500 000
Ingående avskrivningar	-1 912 500	-637 500
Årets avskrivningar	-1 275 000	-1 275 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 187 500	-1 912 500
Ingående anskaffningsvärden mark	24 000 000	24 000 000
Utgående anskaffningsvärde mark	24 000 000	24 000 000
Utgående redovisat värde	148 312 500	149 587 500
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	22 600 000	22 600 000
	98 600 000	98 600 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 381	21 651
Avräkningskonto förvaltare	695 388	557 808
	715 769	579 459

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	17 532	16 750
Fastighetsskötsel	13 045	12 315
Försäkring	15 937	13 259
TV Tele Data	25 798	25 781
Medlemskap i branschorganisation	6 090	6 090
Hiss larmavtal	4 293	4 114
	82 695	78 309

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,17	2025-06-28	9 875 000	9 975 000
SEB	2,99	2025-11-28	2 230 000	0
SEB	4,22	2026-06-28	9 875 000	9 975 000
SEB	4,39	2027-06-28	10 125 000	10 125 000
SEB	3,34	2028-06-28	10 125 000	10 125 000
Avgår kortfristig del			-12 205 000	-10 325 000
			30 025 000	29 875 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 12 105 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr, varav 100 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	22 657	20 403
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	5 201	5 201
Revision	20 000	20 000
El	22 180	25 259
Uppvärmning	27 797	27 706
Avfallshantering	8 242	6 181
Vatten och avlopp	7 838	6 731
Gemensamhetsanläggningar	24 340	36 299
Juridisk konsultation	26 004	26 213
Förutbetalda avgifter och hyror	163 468	273 150
	343 727	463 143

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 280 000	40 500 000
	42 280 000	40 500 000

Linköping, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mats Jägbro

Niklas Krakau

Ulrika Nordgren

Leif Svensson

Erik Linge

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

Tobias Pettersson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tinnerbäcks_Källa.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 11:01:26

Dokumentet är undertecknat av:

	Christina Ulrika Bengtsdotter Nordgren (19790824XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 11:12:45
	MATS JÄGBRO (19590728XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 10:19:51
	Leif Erik Ingemar Svensson (19671012XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 10:54:24
	Erik Axel Linge (19950924XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 10:03:34
	TOBIAS OLOF KENNETH PETTERSSON (19870217XXXX) Revisor	2025-05-08 11:01:26
	Jens Niklas Krakau (19770201XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 22:21:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tinnerbäcks_Källa.pdf (1242495 byte)

77ECAA32AF69DB9C17CA0D997F5CD85865492327A5129D369939596182A374A87C133DE6800B3E27D09
A226E6219D4F8D45A434531E4FE496FF99C501EB9611

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



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 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa för räkenskapsåret 2024 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 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 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 OLOF KENNETH PETTERSSON

Revisor

Serienummer: 35bd1054d62e8a[...]baf5937ca6538

IP: 213.115.xxx.xxx

2025-05-08 09:05:24 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.