

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn

769637-0928

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2019.

Föreningens fastighet

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

Lägenhetsfördelning:

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

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

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

Certifiering enligt Svanen

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

Förvaltning

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Arben Pepi Rikard Eriksson Henrik Hällöv Louise Ejdebrink Bo Thor	<i>Ordförande</i>
Suppleanter	David Svenson Leif Eriksson Gunnar Våleman Alexander Palmgren	

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Natalie Navrozidou Oscar Hellenberg
----------------	--

Revisorer

Borevision i Sverige AB med Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

Arvoden

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

Yttre fond

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

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året 2024 höjde vi avgiften med 10%. Löpande underhåll är utfört under året.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 795	3 561	3 054	0
Resultat efter finansiella poster	-803	-961	-727	0
Soliditet (%)	72,5	72,4	72,4	67,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	835	797	725	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 210	13 349	13 488	13 668
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 210	13 349	13 488	13 668
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	148	213	0
Räntekänslighet (%)	15,8	16,7	18,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	166	162	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,3	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.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningskostnader för byggnaderna.

Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Som en åtgärd har styrelsen beslutat att avgiften ska höjas med 2% 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 846 373	51 898 627	132 698	-835 605	-960 700	128 081 393
Disposition av föregående års resultat:			108 210	-1 068 910	960 700	0
Årets resultat					-803 010	-803 010
Belopp vid årets utgång	77 846 373	51 898 627	240 908	-1 904 515	-803 010	127 278 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 904 515
årets förlust	-803 010
	-2 707 525

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	108 210
i ny räkning överföres	-2 815 735
	-2 707 525

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 795 143	3 561 118
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 795 143	3 561 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 507 432	-1 469 057
Övriga externa kostnader	4	-177 787	-151 740
Personalkostnader	5	-99 550	-62 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 495 950	-1 495 950
Summa rörelsekostnader		-3 280 719	-3 179 479
Rörelseresultat		514 424	381 639
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		861	1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 318 295	-1 343 886
Summa finansiella poster		-1 317 434	-1 342 339
Resultat efter finansiella poster		-803 010	-960 700
Resultat före skatt		-803 010	-960 700
Årets resultat		-803 010	-960 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	174 507 150	176 003 100
Summa materiella anläggningstillgångar		174 507 150	176 003 100
Summa anläggningstillgångar		174 507 150	176 003 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152 518	32 557
Övriga fordringar	7	41 936	342 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 830	160 670
Summa kortfristiga fordringar		216 284	536 070
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		886 117	259 748
Summa kassa och bank		886 117	259 748
Summa omsättningstillgångar		1 102 401	795 818
SUMMA TILLGÅNGAR		175 609 551	176 798 918

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 745 000	129 745 000
Fond för yttre underhåll		240 908	132 698
Summa bundet eget kapital		129 985 908	129 877 698
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 904 515	-835 605
Årets resultat		-803 010	-960 700
Summa fritt eget kapital		-2 707 525	-1 796 305
Summa eget kapital		127 278 383	128 081 393
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	32 300 000	28 950 000
Summa långfristiga skulder		32 300 000	28 950 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 350 000	19 200 000
Leverantörsskulder		167 510	103 286
Skatteskulder		45 480	45 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	468 178	418 759
Summa kortfristiga skulder		16 031 168	19 767 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 609 551	176 798 918

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		514 424	381 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 495 950	1 495 950
Erhållen ränta		861	1 547
Erlagd ränta		-1 318 295	-1 343 886
Betald inkomstskatt		0	22 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		692 940	557 990
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-119 961	-32 557
Förändring av kortfristiga fordringar		218 377	56 655
Förändring av leverantörsskulder		64 224	-86 558
Förändring av kortfristiga skulder		46 154	-28 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		901 734	466 815
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		401 734	-33 185
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		484 383	517 567
Likvida medel vid årets slut		886 117	484 382

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-2 792 028	-2 538 197
P-plats och garage	-368 750	-372 483
TV Tele Data	-156 000	-156 000
Intäkter från medlemmar avs el och vatten	-63 364	-181 744
Gemensamhetsanläggningar el, värme och vatten	-182 229	-22 250
Gemensamhetsanläggningar vidarefakturerade kostnader	-132 038	-176 146
Avgift andrahandsupplåtelse	-7 527	-2 188
Övernattnings-/gästlägenhet	-20 700	-37 040
Elprisstöd	0	-73 503
Övriga intäkter	-72 507	-1 567
	-3 795 143	-3 561 118

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	212 638	203 968
Trädgårdsskötsel	6 628	0
Trivselsåtgärder	1 704	3 732
Hissar; larmavtal och besiktning	8 958	8 628
Utryckning/jour	417	5 423
Portar serviceavtal	12 139	12 021
Gemensamhetsanläggningar	244 570	340 718
Hiss reparationer	2 426	8 479
Övriga reparationer	54 644	8 519
El	267 245	272 598

Uppvärmning	280 586	250 202
Vatten och avlopp	85 395	74 793
Avfallshantering	116 743	71 576
Försäkringskostnader	53 890	47 333
TV Tele Data	157 664	157 664
Förbrukningsinventarier	1 785	2 394
Förbrukningsmaterial	0	1 008
	1 507 432	1 469 056

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	22 740	22 740
Revisionsarvode	18 125	20 328
Ekonomisk förvaltning	80 435	79 350
Mätdatajänster	22 235	17 484
Medlemsskap i branschorganisation	6 120	6 120
Övriga externa kostnader	28 132	5 718
	177 787	151 740

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	76 200	51 024
Sociala avgifter	23 350	11 708
	99 550	62 732

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	149 595 000	149 595 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 595 000	149 595 000
Ingående avskrivningar	-2 991 900	-1 495 950
Årets avskrivningar	-1 495 950	-1 495 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 487 850	-2 991 900
Ingående anskaffningsvärde mark	29 400 000	29 400 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	29 400 000	29 400 000
Utgående redovisat värde	174 507 150	176 003 100
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 107	69 806
Avräkningskonto förvaltare	0	224 635
Gemensamhetsanläggningar	26 565	48 402
Förskottsbetald moms	3 264	0
	41 936	342 843

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	19 020	15 850
Fastighetsskötsel	48 438	63 970
Otis	4 208	4 114
Serviceavtal portar	1 040	0
Hjärtstartare	6 729	0
Nordomatic	4 372	0
TV Tele Data	0	39 416
Medlemsskap i branschorg.	0	6 120
Intäkter avs. medl. vatten & el	-61 977	31 200
	21 830	160 670

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Hypotek, 43713	4,41	2025-12-30	14 850 000	14 850 000
Danske Hypotek, 22341	2,19	2026-12-30	14 100 000	14 400 000
Danske Hypotek, 58575	2,48	2026-12-30	18 700 000	18 900 000
Avgår kortfristig del av lån			-15 350 000	-19 200 000
			32 300 000	28 950 000

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: 14 850 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 965	7 343
Styrelsearvoden	58 800	41 100
Sociala avgifter	18 500	13 000
Revision	21 254	21 254
El	29 623	30 472
Uppvärmning	37 979	38 199
Avfallskostnader	2 289	6 326
Vatten och avlopp	8 234	7 694
Övriga upplupna kostnader	2 978	27 056
Förutbetalda avgifter och hyror	284 556	226 315
	468 178	418 759

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	49 300 000	49 300 000
	49 300 000	49 300 000

Arben Pepi
Ordförande

Rikard Eriksson

Henrik Hällöv

Louise Ejdebrink

Bo Thor

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Titel: ÅR Brf Tinnerbäcks Brunn 2024

ID: e09d41b0-2109-11f0-8d09-fdab8de82aef

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-24

Underskrifter

Brf Tinnerbäcks Brunn 769637-0928
Arben Pepi
arbenpepi@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 15:19 BankID Arben Pepi

Brf Tinnerbäcks Brunn 769637-0928
Bo Thor
thor.landeryd@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 15:25 BankID BO THOR

Brf Tinnerbäcks Brunn 769637-0928
Henrik Hällöv
henrik.hallov@gmail.com
Signerat: 2025-04-24 21:58 BankID Henrik Hällöv

Brf Tinnerbäcks Brunn 769637-0928
Rikard Eriksson
rikard.ericson@boremail.com
Signerat: 2025-04-24 15:24 BankID Anders Rikard Eriksson

Brf Tinnerbäcks Brunn 769637-0928
Louise Ejdebrink
l.ejdebrink@hotmail.com
Signerat: 2025-04-24 17:21 BankID Louise Linnéa Ejdebrink

BoRevision i Sverige AB 556490-4141
Niclas Wärenfeldt
niclas.warenfeldt@borevision.se
Signerat: 2025-04-25 07:07 BankID Per Niclas Wärenfeldt

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769637-0928 ÅR Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn för 20240101-20241231.pdf	160.5 kB	d7ea 6f1d 4761 70d1 6ca5 feb6 4689 7039 1d5e 37b3 196b 594a b3e4 ad3d 2a5d f2ad

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-24	15:06	Skapat Jessica Strömstedt, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2025-04-24	15:19	Signerat Arben Pepi, Brf Tinnerbäcks Brunn Genomfört med: BankID av Arben Pepi. IP: 83.187.165.130
2025-04-24	15:24	Signerat Rikard Eriksson, Brf Tinnerbäcks Brunn Genomfört med: BankID av Anders Rikard Eriksson. IP: 213.66.222.122
2025-04-24	15:25	Signerat Bo Thor, Brf Tinnerbäcks Brunn Genomfört med: BankID av BO THOR. IP: 81.231.75.121

Händelser

2025-04-24	17:21	Signerat Louise Ejdebrink, Brf Tinnerbäcks Brunn Genomfört med: BankID av Louise Linnéa Ejdebrink. IP: 78.73.232.205
2025-04-24	21:58	Signerat Henrik Hällöv, Brf Tinnerbäcks Brunn Genomfört med: BankID av Henrik Hällöv. IP: 81.231.75.115
2025-04-25	07:07	Signerat Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Genomfört med: BankID av Per Niclas Wärenfeldt. IP: 213.66.134.172



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.19