



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tinneröhöjd 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 4 med säte i Linköping org.nr. 769628-7445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 068
Totalt 55 objekt		4 068

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
Linköping Elitloppet GA:1	G:A	717915-4815	55 / 219	Parkeringshus

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Motasam Majedy	Ordförande	2023-05-23	
Peter Tilly	Ledamot	2022-12-14	2024-04-29
Roland Gårdhagen	Ledamot	2022-12-14	
Mattias Pettersson	Ledamot	2024-04-29	
Malin Nord	Ledamot	2024-04-29	
Tobias Åkervik	Ledamot	2023-05-23	
Veronica Wallberg	Ledamot	2022-12-14	2024-01-31
Nils-Inge Samuelsson	Suppleant	2022-12-14	2024-04-29
Anna-Karin Krusefeldt	Suppleant	2023-05-23	2024-04-29
Anders Johansson	Suppleant	2024-04-29	
Gustav Segerberg	Suppleant	2024-04-29	2024-09-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

- Ordinarie: Motasam Majedy, Tobias Åkervik, Mattias Pettersson. Gustav Segerberg har avgått tidigare under hösten 2024 pga flytt från föreningen.
- Suppleanter: Anders Johansson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Roland Gårdhagen, Motasam Majedy, Malin Nord, Mattias Pettersson, Tobias Åkervik.

Revisorer har varit: BoRevision vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +35%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.
Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el, värme och vatten och debiteras på avin. föreningen har även en gruppanslutning gällande bredband och TV.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-14.

Årsavgifterna höjdes vid årsskiftet pga att såväl räntekostnader som andra utgifter bedömdes öka. Utomhusmiljön har fortsatt

att förbättras med en dekorativ fasadbelysning. Vissa komponenter i värmesystemet har bytts ut och utrustningen ses över för att förbättra driften. Nytt tariffsystem för el och vatten har tagits fram och införs fr o m januari 2025. Syftet är att tarifferna bättre skall återspegla förbrukning medan fasta kostnader överförs till månadsavgifterna. Föreningen har vidare tecknat nya avtal för bredband (fr o m hösten 2025) och skötsel av entrémattor, samt uppgraderat hissarnas nödtelefoner med 4G-teknik.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

Månadsavgifterna höjdes 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.

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 tre bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	133	111	151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 215	14 327	14 439	14 551
Räntekänslighet, %	14	23	29	32
Energikostnad, kr/kvm	104	138	130	92
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	615	491	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	77	76	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	801	643	562
Nettoomsättning, tkr	4 153	2 995	2 537	2 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-320	-885	-844	-686
Soliditet, %	65	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. I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 984 370 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 35% under 2024 och med 5% fr o m 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämans beslut		
Inbetalade insatser, kr	113 675 000	0	0	113 675 000
Underhållsfond, kr	758 613	0	419 000	1 177 613
S:a bundet eget kapital, kr	114 433 613	0	419 000	114 852 613
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 998 160	-885 401	-419 000	-6 302 561
Årets resultat, kr	-885 401	885 401	-320 061	-320 061
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 883 561	0	-739 061	-6 622 622
S:a eget kapital, kr	108 550 052	0	-320 061	108 229 991

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-5 883 561
Årets resultat, kr	-320 061
Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 622 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 622 622



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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 152 547	3 008 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 586	251 026
Summa Rörelseintäkter		4 173 133	3 259 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 274 200	-1 508 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 833	-54 988
Personalkostnader	Not 6	-100 848	-105 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 293 424	-1 293 424
Summa Rörelsekostnader		-2 717 305	-2 962 929
Rörelseresultat		1 455 827	296 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 053	5 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 798 941	-1 187 713
Summa Finansiella poster		-1 775 888	-1 182 091
Resultat efter finansiella poster		-320 061	-885 401
Resultat före skatt		-320 061	-885 401
Årets resultat		-320 061	-885 401



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	156 403 456	157 696 880
Summa Materiella anläggningstillgångar		156 403 456	157 696 880

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	7 910 937	8 023 495
Summa Finansiella anläggningstillgångar		7 910 937	8 023 495

Summa Anläggningstillgångar		164 314 393	165 720 375
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 678 641	1 604 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 692	38 518
Summa Kortfristiga fordringar		1 721 333	1 643 378

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	493	0
Summa Kassa och bank		493	0

Summa Omsättningstillgångar		2 721 826	2 143 378
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		167 036 219	167 863 753
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	113 675 000	113 675 000
Fond för yttre underhåll	1 177 613	758 613
Summa Bundet eget kapital	114 852 613	114 433 613

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 302 561	-4 998 160
Årets resultat	-320 061	-885 401
Summa Ansamlad förlust	-6 622 622	-5 883 561

Summa Eget kapital	108 229 991	108 550 052
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 913 000	20 552 628
Summa Långfristiga skulder		17 913 000	20 552 628

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		39 911 710	37 728 254
Leverantörsskulder		212 182	279 084
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	145	22 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	769 191	730 987
Summa Kortfristiga skulder		40 893 228	38 761 073

Summa Skulder		58 806 228	59 313 701
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		167 036 219	167 863 753
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 455 827	296 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 293 424	1 293 424
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 293 424	1 293 424
Erhållen ränta	20 054	3 997
Erlagd ränta	-1 784 935	-1 021 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	984 370	572 425
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 223	220 746
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 307	43 264
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-66 530	264 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	917 840	836 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	112 558	187 055
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	112 558	187 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-456 172	-456 172
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-456 172	-456 172
Årets kassaflöde	574 226	567 318
Likvida medel vid årets början	2 104 629	1 537 311
Likvida medel vid årets slut	2 678 855	2 104 629



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

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.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 535 848	2 501 842
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	548 510	432 565
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	59 310	59 490
	Övriga primära intäkter	8 879	14 696
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 152 547	3 008 593
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 152 547	3 008 593

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	117 367
-------------------------	---	---------

Övriga sekundära intäkter	20 586	133 659
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 586	251 026
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-279 949	-256 497
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-13 686	-26 282
-------------------------	---------	---------

Reparationer	-139 511	-96 802
--------------	----------	---------

Planerat underhåll	0	-131 653
--------------------	---	----------

El	-344 904	-503 931
----	----------	----------

Vatten	-78 244	-57 266
--------	---------	---------

Sophämtning	-102 073	-97 287
-------------	----------	---------

Fastighetsförsäkring	-50 326	-47 955
----------------------	---------	---------

Kabel-TV och bredband	-100 760	-100 708
-----------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-97 751	-105 905
-----------------------------	---------	----------

Övriga driftkostnader	-66 996	-84 451
-----------------------	---------	---------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 274 200	-1 508 736
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-15 294	-17 272
-----------------------------	---------	---------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-499
---------------------------------------	---	------

Administrationskostnader	-9 334	-10 333
--------------------------	--------	---------

Extern revision	-16 625	-15 500
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-3 933	-5 386
---------------------	--------	--------

Övriga förvaltningskostnader	-3 647	-5 998
------------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-48 833	-54 988
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-78 375	-74 468
-----------------	---------	---------

Övriga arvoden	0	-4 533
----------------	---	--------

Sociala avgifter	-21 523	-17 980
------------------	---------	---------

Övriga personalkostnader	-950	-8 800
--------------------------	------	--------

<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 848	-105 780
--------------------------------	-----------------	-----------------

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 798 461	-1 187 293
	Övriga räntekostnader	-480	-420
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 798 941	-1 187 713
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 834 250	155 834 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 643 950	9 643 950
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 478 200	165 478 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 781 320	-6 487 896
	Årets avskrivningar	-1 293 424	-1 293 424
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 074 744	-7 781 320
	<i>Utgående redovisat värde</i>	156 403 456	157 696 880
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	138 000 000	138 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 875 000	60 875 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 875 000	60 875 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i samfälligheten Elitloppet 2	9 021 800	9 021 800
	Ingående återbetalning av insatskapital	-998 305	-811 250
	Årets återbetalning	-112 558	-187 055
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	7 910 937	8 023 495
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 678 362	1 604 629
	Övriga fordringar	279	231
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 678 641	1 604 860

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 624	1 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 068	36 893
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	42 692	38 518

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	500 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	493	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	493	0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,61%	2026-10-21	18 127 500	214 500
Nordea	3,41%	2025-10-20	19 144 582	220 976
Nordea	3,94%	2025-10-15	20 552 628	20 696
			57 824 710	456 172

Långfristig del	17 913 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	214 500
Lån som ska konverteras inom ett år	39 697 210
Kortfristig del	39 911 710
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	456 172
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 824 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	145	306
Källskatt	0	22 442
<i>Summa Övriga skulder</i>	145	22 748

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	346 304	348 970
	Upplupna räntekostnader	353 387	339 381
	Övriga upplupna kostnader	69 500	42 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	769 191	730 987

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tinneröhöjd 4, org.nr. 769628-7445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 4 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 31 december 2024 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.

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 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. Risker 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 2024 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOTASAM MAJEDY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 09:12:11



ROLAND GÅRDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 22:28:16



MALIN NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:43:55



TOBIAS ÅKERVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:20:43



MATTIAS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 11:57:40



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:37:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:37:18



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.