



Årsredovisning 2023



Brf Tinnerbäcks läge

Org nr 769629-1678

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 läge, med säte i Linköping kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge i Linköping kommun, bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Elitsporten 4 i Linköpings kommun. Föreningens hus omfattar 37 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsrättsarea (BOA) på 3 408 kvm. Dessutom finns 37 parkeringsplatser med uttag för elbilsladdning på fastigheten Elitsporten 6. Medelytan för bostäderna är ca 92 kvm.

	Antal	Andel
2 rum och kök	5	13.5
3 rum och kök	18	48.6
4 rum och kök	14	37.8

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

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar; Elitsporten GA:4 avseende väg med tillhörande körbana, trottoar, belysning och tillhörande ledningar samt Elitsporten GA:5 avseende markparkering inklusive träd med tillhörande skyddsanordningar och tillhörande ledningar. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Enligt gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2016.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 114 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 88 000 000 kr och markvärdet 26 000 000 kr.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning och med Tesåb AB gällande fastighetsskötsel. Avtal med Bixia finns gällande elenergi till fast pris.

Serviceavtal för fastighetsteknik finns gällande ventilation (Ventilationsprojekt), hissar (KONE, Kiwa), dörrautomatik (BB-Gruppen), avfallsbehållare (PWS) samt för brand och säkerhetsmateriel (Brandexperten).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 mars 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Underhållsplan och yttre fond

En underhållsplan upprättades i januari 2020. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt. Avsättning till yttre fonden görs enligt underhållsplan med 174 000 kr per år.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Reibert Arbring	ordförande
	Kurt Mirdell	
	Bengt Berglund	
	Magnus Johansson	
Suppleanter	Sing-Britt Centerfjäll	
	Arja Fransson	
	Andreas Zetterlund	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Revisorer

BOREV Revision AB med Peter Lindqvist som huvudansvarig och Tomas Ericson BOREV Revision AB som suppleant.

Valberedning

Alexander Konradsson
Charlotta Björklund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den allmänt ökande inflationen och ränteläget har påverkat våra kostnader. Då vi såg att vi behövde binda om samtliga lån efter årsskiftet 23/24, varav två från en nivå under 1%, så beslöt vi att ta en förebyggande avgiftshöjning per 1/10 2023 på 15%. Beroende på utfallet av de nya räntenivåerna aviserade vi en möjlig höjning per 1/4 2024 på upp till 15%. En positiv indikation var att vi kunde binda ett lån 20/12 på två år för 3,59% mot befarade 4,5% eller högre. De övriga lånen kunde sedan bindas på 3-4 år och till räntor i nivåerna 3,55% - 3,57%, vilket gör att vi inte planerar några höjningar av avgiften 2024.

Vi har tittat över serviceavtal och dimensionerat dem för att få bästa ekonomi, det arbetet fortsätter under 2024.

Vår nya fastighetsförvaltare kom igång bra och fungerar väl, de tar dessutom över gemensamhetsanläggningens service vid årsskiftet 23/24.

Vi har naturligtvis med ökande ålder på fastigheten något ökade underhållskostnader, men inte utöver underhållsplanen. Vi har t ex bytt ut de mest slitna möblerna på terrassen. Arbetet med att förbättra trädgården på baksidan sker med mestadels frivilliga insatser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (67) medlemmar. Under året har 1 (2) medlemmar tillträtt samt att 5 (1) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 874	2 522	2 525	2 569
Resultat efter finansiella poster	-176	-42	-18	99
Soliditet (%)	76,23	76,08	75,76	74,88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	757	681	681	635
Skuldsättning per kvm (kr)	9 126	9 243	9 419	9 888
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 126	9 243	9 419	9 888
Sparande per kvm (kr)	278	297	296	338
Räntekänslighet (%) se även nedan i kommentarerna	12,05	13,58	13,84	15,58
Energikostnad per kvm (kr)	129	122	133	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,82	91,95	91,86	91,57

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 per kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per 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 på helårsbasis. Just vid årsskiftet 2023-12-31 var räntekänsligheten 11,6%.

Energikostnad per 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 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- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 806 174	25 268 826	758 195	-251 431	-41 684	101 540 080
Disposition av föregående års resultat			174 000	-215 684	41 684	0
Årets resultat					-176 386	-176 386
Belopp vid årets utgång	75 806 174	25 268 826	932 195	-467 115	-176 386	101 363 694

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-467 115
årets förlust	-176 386
	-643 501
behandlas så att	
ianspråktagas ur fond för yttre underhåll	-157 355
reservering fond för yttre underhåll	174 000
i ny räkning överföres	-660 146
	-643 501

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	2 873 931	2 522 061
Summa rörelseintäkter		2 873 931	2 522 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 116 082	-1 065 376
Övriga externa kostnader	4	-131 899	-139 690
Personalkostnader	5	-62 950	-62 950
Avskrivningar		-1 029 339	-1 011 739
Summa rörelsekostnader		-2 340 270	-2 279 755
Rörelseresultat		533 661	242 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 245	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 292	-283 990
Summa finansiella poster		-710 047	-283 990
Resultat efter finansiella poster		-176 386	-41 684
Årets resultat		-176 386	-41 684

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 253 069	132 261 059
Inventarier, verktyg och installationer	7	188 390	446 155
Summa materiella anläggningstillgångar		131 441 459	132 707 214
Summa anläggningstillgångar		131 441 459	132 707 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 400 035	693 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	135 577	68 703
Summa kortfristiga fordringar		1 535 612	761 997
Summa omsättningstillgångar		1 535 612	761 997
SUMMA TILLGÅNGAR		132 977 071	133 469 211

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 075 000	101 075 000
Fond för yttre underhåll		932 195	758 195
Summa bundet eget kapital		102 007 195	101 833 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-467 115	-251 431
Årets resultat		-176 386	-41 684
Summa fritt eget kapital		-643 501	-293 115
Summa eget kapital		101 363 694	101 540 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 900 000	15 700 000
Summa långfristiga skulder		7 900 000	15 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 200 000	15 800 000
Leverantörsskulder		115 151	85 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	398 226	343 787
Summa kortfristiga skulder		23 713 377	16 229 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 977 071	133 469 211

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-176 385	-41 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 029 339	1 011 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		852 954	970 055
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-180 522	55 021
Förändring av kortfristiga skulder		196 007	-88 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten		868 439	936 155
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-449 904
Erhållet bidrag		236 416	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		236 416	-449 904
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-400 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-600 000
Årets kassaflöde		704 855	-113 749
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		579 711	693 460
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 284 566	579 711

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2017.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddboxar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 417 227	2 157 300
Vatten*	49 517	53 848
El*	114 534	108 007
Försäkringsersättning	57 441	0
Parkeringsplatser	223 800	199 850
Övriga intäkter (eladaptar)	11 412	3 057
	2 873 931	2 522 062

* I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband och kabel TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	135 986	123 226
Trädgård	6 782	23 747
Hyra av entrémattor	2 850	3 732
Snöröjning/sandning	31 563	46 367
Serviceavtal ventilation	21 563	57 750
Övriga serviceavtal	15 107	15 770
Hisskostnader	18 472	3 241
Systematiskt brandskyddsarbete	1 988	9 426
Hissreparationer	42 671	24 906
Övriga reparationer	50 721	26 001
Planerat underhåll	95 982	41 799
El	175 342	164 126
Värme	217 812	201 831
Vatten och avlopp	45 075	48 961
Avfallshantering	105 313	90 304
Försäkring	32 123	27 348
Kabel-tv	36 838	38 946
Bredband	75 630	77 010
Förbrukningsinventarier	245	36 525
Förbrukningsmaterial	4 020	4 361
	1 116 083	1 065 377

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	1 874	1 845
Gemensamma aktiviteter och möten	2 220	13 700
Revision	18 143	21 750
Ekonomisk förvaltning	72 244	75 026
Bankkostnader	980	2 792
Medlemsskap i branschorganisation	5 410	5 330
Fuktmätning	17 988	0
Övriga kostnader	13 040	19 247
	131 899	139 690

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	51 461	52 000
Sociala avgifter	11 489	10 950
	62 950	62 950

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Ingående avskrivningar	-5 963 941	-4 955 951
Årets avskrivningar	-1 007 990	-1 007 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 971 931	-5 963 941
Ingående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående redovisat värde	131 253 069	132 261 059
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	114 000 000	114 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 904	0
Laddstolpar	-236 416	449 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 488	449 904
Ingående avskrivningar	-3 749	0
Årets avskrivningar	-21 349	-3 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 098	-3 749
Utgående redovisat värde	188 390	446 155

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	115 468	1 821
Avräkningskonto förvaltare	1 284 567	579 712
Moms	0	111 761
	1 400 035	693 294

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 195	9 734
Tv, bredband, telefoni	9 391	9 065
Ekonomisk förvaltning	19 988	15 212
Medlemskap i branschorganisation	5 410	5 410
Hemsida	652	569
El nov-dec	22 000	20 356
Vatten nov-dec	9 500	8 357
Försäkringsersättning	57 441	0
	135 577	68 703

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,85	2024-01-28	7 400 000	7 700 000
SEB	0,80	2024-01-28	8 650 000	8 700 000
SEB	0,56	2024-01-28	7 150 000	7 200 000
SEB	3,59	2025-12-28	7 900 000	7 900 000
Avgår kortfristig del			-23 200 000	-15 800 000
			7 900 000	15 700 000

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 lånen har bundits om i januari 2024 när räntebindningarna löpte ut.

Lån som förfaller inom ett år: 23 200 000 kr.

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 200 000 kr, varav ingår i lån som förfaller: 200 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 894	6 288
Styrelsearvoden	32 610	30 000
Sociala avgifter	10 246	9 426
El	19 984	18 759
Fjärrvärme	32 676	31 263
Avfallskostnader	8 354	10 692
Vatten och avlopp	4 760	4 807
Snöröjning	13 154	6 893
Förutbetalda intäkter avs hyror och avgifter	265 548	225 659
	398 226	343 787

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000

Linköping

Reibert Arbring

Kurt Mirdell

Bengt Berglund

Magnus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



BRF Tinnebäcks läge Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf_Tinnerbacks_lage_AR_2023.pdf

Storlek: 392544 byte

Hashvärde SHA256:

1e99764de97fcae1c9d2c70b05b9a189a8a2b5e6b41fed261fcf1933f76122cf

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Hans Peter Lindkvist

Signerat med BankID 2024-04-16 15:41 Ref: 8a2c8167-98f8-429c-a91c-77688f6fe3cb

Bengt Olof Berglund

Signerat med BankID 2024-04-16 12:37 Ref: 5250d94c-f8fd-48d9-a4b5-f9535bca84c4

Magnus Johansson

Signerat med BankID 2024-04-15 21:54 Ref: e2567d05-9786-492b-99fd-f7de6461613d

KURT MIRDELL

Signerat med BankID 2024-04-15 14:56 Ref: 162f6706-8b36-48d0-a3ea-68d98be42a02

REIBERT ARBRING

Signerat med BankID 2024-04-15 14:28 Ref: c9d9c792-dade-4849-8e82-13e5eef0e54a