



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tinneröhöjd 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 3 med säte i Linköping org.nr. 769628-7460 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 4	2016-01-01	2015

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, 15 st 2 rok, 29 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.
Stefan Johansson	Ordförande	2022-12-14	
Sören Thornell	Ledamot	2022-12-14	2024-06-05
Sören Thornell	Suppleant	2024-06-05	
Elisabeth Eklöf	Ledamot	2022-12-14	
Frank Roshamn	Ledamot	2023-06-01	2024-06-05
Per Nilsson	Ledamot	2024-06-05	
Per Nilsson	Suppleant	2023-06-01	2024-06-05
Åsa Tengkvist	Ledamot	2024-06-05	
Åsa Tengkvist	Suppleant	2023-06-01	2024-06-05
Clas Enkvist	Ledamot	2022-12-14	
Eva Haggren	Suppleant	2024-06-05	
Fredrik Axelsson	Suppleant	2024-06-05	
Simon Borg	Suppleant	2023-06-01	2024-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: suppleant Sören Thornell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Josefine Wiebe, BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Marina Lindell (sammankallande) och Karin Stina Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%. Fr.o.m. 2024-05-01 höjdes årsavgiften med +5% pga att individuell mätning av värmen tog bort.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el och varm- och kallvatten debiteras på avin. Föreningen har även en gruppanslutning gällande bredband och kabel 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 2021-10-14.

- Övergång till schablonmässig debitering av värme baserad på lägenheternas andelstal
- Målning av soprumsgolv.
- Reparation av rökluckor i hissschakt
- Styrelsen har påbörjat uppdatering av föreningens stadgar (förväntas tas i bruk under 2025)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

- Ny ekonomisk förvaltare. HSB tog över från årsskiftet 22/23 från Jönköpingsbostäder.
- Beslut om övergång till schablonmässig värmedebitering. Beslutet togs genom en extra föreningsstämma hållen 2023-11-09
- Driftsättning av nytt kollektivt bredband- och TV-avtal. Valda leverantörer är Bahnhof (bredband) och Allente (TV). Avtalen löper på 5 år.
- Uppgradering av nödtelefoner i hissar till 4G.

2022

- Tecknade av brandskyddsavtal me Anticimex.
- Batteribackup till hissarna utbytt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	132	21	86	79
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 304	14 486	14 594	14 769
Räntekänslighet, %	19	28	33	33
Energikostnad, kr/kvm	114	114	75	90
Årsavgifter, kr/kvm	771	512	445	445
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	79	75	76
Totala intäkter, kr/kvm	787	650	596	590
Nettoomsättning, tkr	3 138	2 481	2 389	2 377
Resultat efter finansiella poster, tkr	-690	-1 220	-858	-889
Soliditet, %	62	62	62	62

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 och vatten, 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 528 739 kr men det totala kassaflödet är negativt med 98 703 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 475 000	0	0	103 475 000
Underhållsfond, kr	768 671	0	121 975	890 646
S:a bundet eget kapital, kr	104 243 671	0	121 975	104 365 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 105 471	-1 220 215	-121 975	-7 447 661
Årets resultat, kr	-1 220 215	1 220 215	-690 416	-690 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 325 686	0	-812 391	-8 138 077
S:a eget kapital, kr	96 917 985	0	-690 416	96 227 569

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 025 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	-7 325 686
Årets resultat, kr	-690 416
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 138 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 138 077
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 137 734	2 439 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 488	205 355
Summa Rörelseintäkter		3 203 222	2 645 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 344 953	-1 454 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 531	-39 397
Personalkostnader	Not 6	-94 090	-88 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 206 247	-1 206 247
Summa Rörelsekostnader		-2 704 821	-2 789 058
Rörelseresultat		498 400	-144 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 501	5 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 224 317	-1 081 869
Summa Finansiella poster		-1 188 817	-1 076 213
Resultat efter finansiella poster		-690 416	-1 220 215
Resultat före skatt		-690 416	-1 220 215
Årets resultat		-690 416	-1 220 215



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	145 304 004146 510 251
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		145 304 004146 510 251
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	7 847 5227 960 080
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		7 847 5227 960 080
Summa Anläggningstillgångar		153 151 526154 470 331

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	981 396782 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 41031 831
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 030 805814 630
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	769 8461 067 465
<i>Summa Kassa och bank</i>		769 8461 067 465
Summa Omsättningstillgångar		1 800 6511 882 096
Summa Tillgångar		154 952 177156 352 427

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 475 000	103 475 000
Fond för yttre underhåll	890 646	768 671
Summa Bundet eget kapital	104 365 646	104 243 671

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 447 661	-6 105 471
Årets resultat	-690 416	-1 220 215
Summa Ansamlad förlust	-8 138 077	-7 325 686

Summa Eget kapital

96 227 569 96 917 985

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	57 607 500	20 075 500
Summa Långfristiga skulder		57 607 500	20 075 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		580 000	38 852 000
Leverantörsskulder		191 528	230 774
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	42 977	39 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 603	236 835
Summa Kortfristiga skulder		1 117 108	39 358 941

Summa Skulder

58 724 608 59 434 441

Summa Eget kapital och skulder

154 952 177 156 352 427



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	498 400	-144 002
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 206 247	1 206 247
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 206 247	1 206 247
Erhållen ränta	35 501	5 656
Erlagd ränta	-1 226 127	-1 075 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 021	-8 010
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 258	108 450
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 977	85 217
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 719	193 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 739	185 658
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	-740 000	-440 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-740 000	-440 000
Årets kassaflöde	-98 703	-67 287
Likvida medel vid årets början	1 849 662	1 916 949
Likvida medel vid årets slut	1 750 959	1 849 662



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 690 880	2 083 336
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	302 332	195 862
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	141 240	154 935
	Övriga primära intäkter	3 282	5 568
	Summa Bruttoomsättning	3 137 734	2 439 701
	Summa Nettoomsättning	3 137 734	2 439 701

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	36 115
	Övriga sekundära intäkter	65 488	169 240
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	65 488	205 355
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-325 586	-289 699
	Snö och halk-bekämpning	-6 686	-27 484
	Reparationer	-77 716	-109 437
	Planerat underhåll	-23 025	-100 095
	Försäkringsskador	0	-1 500
	El	-392 379	-402 871
	Vatten	-72 560	-62 266
	Sophämtning	-100 731	-94 168
	Fastighetsförsäkring	-55 279	-38 567
	Kabel-TV och bredband	-124 781	-165 643
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 501	-87 502
	Övriga driftkostnader	-75 710	-75 504
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 344 953	-1 454 735
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 588	-7 622
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-912	-722
	Administrationskostnader	-9 589	-5 641
	Extern revision	-30 500	-14 875
	Föreningsverksamhet	-1 663	-2 260
	Övriga förvaltningskostnader	-8 279	-8 276
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 531	-39 397
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 050	-51 000
	Övriga arvoden	-21 000	-19 500
	Sociala avgifter	-16 040	-16 579
	Övriga personalkostnader	0	-1 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 090	-88 679

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 206 247	-1 206 247
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 206 247	-1 206 247
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 330 950	145 330 950
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 647 250	9 647 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 978 200	154 978 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 467 949	-7 261 702
	Årets avskrivningar	-1 206 247	-1 206 247
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 674 196	-8 467 949
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 304 004	146 510 251
	<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	61 575 000	61 575 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 575 000	61 575 000
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	-1 061 720	-874 665
	Årets återbetalning	-112 558	-187 055
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	7 847 522	7 960 080
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	981 114	782 196
	Övriga fordringar	282	603
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	981 396	782 799

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 410	31 831
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	49 410	31 831

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

Kassa och bank

Bankkonto DanskeBank	30 087	62 852
Bankkonto SEB	725 728	700 000
Bankkonto SBAB	14 031	304 613
<i>Summa Kassa och bank</i>	769 846	1 067 465

Not 13	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>
Danske Bank	2,68%	2027-12-30	19 134 750	240 000
Danske Bank	0,96%	2026-12-30	20 075 500	140 000
Danske Bank	4,34%	2026-02-02	18 977 250	200 000
			58 187 500	580 000

Långfristig del	57 607 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	580 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	580 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	11 263	10 644
Källskatt	31 714	28 688
<i>Summa Övriga skulder</i>	42 977	39 332

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	282 955	230 877
Upplupna räntekostnader	4 148	5 958
Övriga upplupna kostnader	15 500	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	302 603	236 835

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 3, org.nr. 769628-7460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tinneröhöjd 3 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 3 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:35:39



PER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:22:03



ELISABETH EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 16:51:34



ÅSA TENGVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:03:49



CLAS ENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:32:36



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:46:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tinneröhöjd 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:46:26



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.