



Årsredovisning 2022



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 bostadsrättslaghet.

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, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Fastighetsuppgifter

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 Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd den 17 oktober 2016. Garantitiden var fem år och löpte fram till den 17 oktober 2021. En förlängd garantitid till den 17 oktober 2023 gäller för de delar av fastigheten som haft problem med läckage i klimatskalet.

Fastighetsavgift

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

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 som delägarförvaltning.

Under året har ordförande från ingående bostadsrättsföreningar haft fyra protokollförda sammanträden..

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Reibert Arbring	ordförande
Charlotta Björklund	ledamot
Magnus Johansson	ledamot
Kurt Mirdell	ledamot
Kerstin Konitzer	avgått under året

Bengt Berglund	suppleant
Sing-Britt Centerfjäll	suppleant
Arja Fransson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (15) protokollförda sammanträden.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (66) medlemmar. Under året har två (fyra) medlemmar tillträtt samt att en (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen vid en (tre) överlåtelse.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Stämman lyckades inte tillsätta någon valberedning.

Årsavgifter

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

Underhållsplan och yttre fond

En underhållsplan upprättades i januari 2020. Avsättning till den yttre fonden gjordes enligt underhållsplanen med 174 000 kr.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet är upprättad och den registrerades av Bolagsverket den 4 mars 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elbilsladdplatser till alla

På en extra stämma 2022-03-16 beslutades att installera möjlighet för elbilsladdning för alla. Systemets som valdes var Charge Amps Aura och vi behövde då bara byta befintliga motorvärmarruttag till laddplatser, en kostnadseffektiv lösning. Efter att ha fått vänta ett tag på att få lagfarten överförd till gemensamhetsanläggningen (GA) så kom projektet igång under hösten och allt var på plats den 1 december, inklusive ändrade p-platsavtal och individuell mätning och debitering (IMD) för elen.

Ordinarie stämma

På stämman 2022-05-18 valdes en ny styrelse, som konstituerade sig med ordförande Kerstin Konitzer. Tyvärr blev hon tvungen att avgå i början på september pga av ändrad arbetsbelastning och Reibert Arbring tog då över.

Förvaltare

Årets styrelse valde att titta över våra förvaltare och efter intensivt arbete under hösten beslöts att fortsätta med Fastum för den ekonomiska förvaltningen. För fastighetsförvaltningen har vi fr o m 2023 valt att ersätta Riksbyggen med en bra lokal förvaltare, Tesåb AB.

Ekonomisk turbulens

Omvärldspress från inflation, ökade kostnader för tjänster och kraftigt ökade räntor gjorde att vi första gången någonsin i föreningens historia blev tvingade att ta beslutet att öka avgifterna för 2023. 2022 klarade sig då endast ett lån behövdes bindas om, elenergipriset var bundet, liksom de flesta serviceavtalen. Så totalt sett gick året ekonomiskt precis ihop sig. Men för 2023 såg läget sämre ut, ett lån till behöver bindas om och tjänstekostnaderna ökar generellt. Därav avgiftshöjningen på 8% per 2023-01-01.

Fastigheten

En ombyggnation av ventilationen för ett antal lägenheter skedde, och terrassen har återställts som kvarvarande punkter efter garantibesiktningen. Notabelt att vid besiktningen i september 2021 ingicks en överenskommelse om att förlänga garantitiden med två år till och med 2023-10-17 för terrassen samt eventuella relaterade följdproblem

Besiktningar av fastigheten, brandskydd och ventilation skedde också under året utan några större anmärkningar.

Energibesparing

Föreningens energiförbrukning har undersökts och förändringar har gjorts för att spara energi. Belysningen i trapphus är nu tänd kortare tid och bara när det är mörkt. Fasadbelysningen styrs från gatubelysningen, men är numera inte tänd dagtid när Tekniska Verken har gatubelysningen tänd för att kontrollera att den fungerar. Föreningens elförbrukning har minskat cirka 10%.

Övrigt

Vi har startat planering för att förnya och förbättra terrass och trädgård, det kommer i praktiken börja under 2023, men då med hänsyn till ekonomin.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 357	2 356	2 356
Resultat efter finansiella poster	-42	-18	99
Soliditet (%)	76,08	75,76	74,88
Årets resultat exkl avskrivningar	970	990	1 107
Fastighetslån/kr/kvm	9 243	9 419	9 888
Årsavgifter/kr/kvm	633	633	633

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

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	584 195	-59 900	-17 531	101 581 764
Disposition av föregående års resultat			174 000	-191 531	17 531	0
Årets resultat					-41 684	-41 684
Belopp vid årets utgång	75 806 174	25 268 826	758 195	-251 431	-41 684	101 540 080

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-251 431
årets förlust	-41 684
	-293 115
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	174 000
i ny räkning överföres	-467 115
	-293 115

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 357 150	2 356 200
Övriga rörelseintäkter		164 911	169 009
Summa rörelseintäkter		2 522 061	2 525 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 065 376	-1 066 080
Övriga externa kostnader	4	-139 690	-117 121
Personalkostnader	5	-62 950	-54 761
Avskrivningar		-1 011 739	-1 007 990
Summa rörelsekostnader		-2 279 755	-2 245 952
Rörelseresultat		242 306	279 257
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 990	-296 788
Summa finansiella poster		-283 990	-296 788
Resultat efter finansiella poster		-41 684	-17 531
Årets resultat		-41 684	-17 531

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

132 261 059

133 269 049

Inventarier, verktyg och installationer

7

446 155

0

Summa materiella anläggningstillgångar

132 707 214

133 269 049

Summa anläggningstillgångar

132 707 214

133 269 049

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

693 294

695 292

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

68 703

125 232

Summa kortfristiga fordringar

761 997

820 524

Summa omsättningstillgångar

761 997

820 524

SUMMA TILLGÅNGAR

133 469 211

134 089 573

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 075 000	101 075 000
Fond för yttre underhåll	758 195	584 195
Summa bundet eget kapital	101 833 195	101 659 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-251 431	-59 900
Årets resultat	-41 684	-17 531
Summa fritt eget kapital	-293 115	-77 431
Summa eget kapital	101 540 080	101 581 764

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 700 000	14 900 000
Summa långfristiga skulder		15 700 000	14 900 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 800 000	17 200 000
Leverantörsskulder		85 344	75 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	343 787	331 869
Summa kortfristiga skulder		16 229 131	17 607 809

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 469 211 **134 089 573**

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-41 684

-17 531

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 011 739

1 007 990

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

970 055

990 459

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-55 222

-60 402

Förändring av leverantörsskulder

9 404

21 334

Förändring av kortfristiga skulder

-1 388 082

7 297 710

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-463 845

8 249 101

Investeringsverksamheten

Laddboxar

-449 904

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-449 904

0

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

800 000

-8 900 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

800 000

-8 900 000

Årets kassaflöde

-113 749

-650 899

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

693 460

1 344 359

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

579 711

693 460

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 157 300	2 157 300
Parkeringsplatser	199 850	198 900
	2 357 150	2 356 200

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	123 226	121 698
Trädgårdsskötsel	23 747	2 100
Hyra av entrémattor	3 732	7 597
Snöröjning/sandning	46 367	25 050
Serviceavtal	15 770	58 157
Hisskostnader	3 241	12 684
Systematiskt brandskyddsarbete	9 426	2 638
Besiktningsskostnader	0	79 650
Reparationer	26 001	33 511
Hissreparationer	24 906	4 492
Planerat underhåll	41 799	19 573
El	164 126	178 826
Värme	201 831	216 338
Vatten och avlopp	48 961	58 810
Avfallshantering	90 304	86 777
Försäkringskostnader	27 348	23 265
Kabel-tv	38 946	44 677
Bredband	77 010	72 698
Serviceavtal, ventilation	57 750	0
Förbrukningsinventarier	36 525	16 005
Förbrukningsmaterial	4 360	1 534
	1 065 376	1 066 080

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	1 845	1 273
Föreningsgemensamma kostnader	13 700	1 870
Revisionsarvode	21 750	19 625
Ekonomisk förvaltning	75 026	61 034
Bankkostnader	2 792	3 684
Konsultarvoden	0	13 635
Juridisk konsultation	0	8 466
Medlems-/föreningsavgifter	5 330	5 280
Gåvor	438	0
Övriga poster	18 809	2 254
	139 690	117 121

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	52 000	47 270
Sociala avgifter	10 950	7 491
	62 950	54 761

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	100 799 000	100 799 000
Ingående avskrivningar	-4 955 951	-3 947 961
Årets avskrivningar	-1 007 990	-1 007 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 963 941	-4 955 951
Ingående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående anskaffningsvärden mark	37 426 000	37 426 000
Utgående redovisat värde	132 261 059	133 269 049
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	114 000 000	94 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstolpar	449 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 904	0
Årets avskrivningar	-3 749	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 749	0
Utgående redovisat värde	446 155	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 821	313
Avräkningskonto förvaltare	579 712	693 461
Moms 2022	111 761	1 518
	693 294	695 292

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsarvode	9 734	7 880
Tv, bredband, telefoni	9 065	9 783
Förvaltningskostnader	15 212	14 656
Fastighetstjänster	0	28 080
Medlemsavgifter, Bostadsträtterna	5 410	5 330
Hemsida	569	707
El nov - dec	20 356	45 173
Vatten nov - dec	8 357	13 623
	68 703	125 232

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,29	2023-06-28	7 900 000	7 900 000
SEB	0,72	2023-01-28	7 700 000	8 100 000
SEB	0,80	2024-01-28	8 700 000	8 800 000
SEB	0,56	2024-01-28	7 200 000	7 300 000
Avgår kortfristig del			-15 800 000	-17 200 000
			15 700 000	14 900 000

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

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 200 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 15 600 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	6 288	3 403
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter och hyror	225 659	213 471
Fastighetsel	18 759	21 864
Fjärrvärme	31 263	31 856
Avfallskostnader	10 692	7 488
Vatten- och avlopp	4 807	5 566
Snöröjning	6 893	5 803
Reparation hissar	0	2 992
	343 787	331 869

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 200 000	37 200 000
	37 200 000	37 200 000

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Reibert Arbring

Charlotta Björkund

Magnus Johansson

Kurt Mirdell

Bengt Berglund
i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

2023-04-28 08:56:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BRF TINNERBÄCKS LÄGE 769629-1678 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS JOHANSSON

Magnus Johansson

2023-04-28 06:39:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: REIBERT ARBRING

Reibert Arbring

2023-04-27 16:23:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Charlotta Björklund

Charlotta Björklund

2023-04-27 19:32:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Berglund

Bengt Berglund

2023-04-27 15:34:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurt Mirdell

Kurt Mirdell

2023-04-27 18:55:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post