







Årsredovisning 2025

Brf Tinneröhöjd 4

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tinneröhöjd 4 med säte i Linköping org.nr. 769628-7445 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2026-01-20.

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. 2026-03-31.

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.
Motasam Majedy	Ordförande	2023-05-23
Roland Gårdhagen	Ledamot	2022-12-14
Mattias Pettersson	Ledamot	2024-04-29
Malin Nord	Ledamot	2024-04-29
Tobias Åkervik	Ledamot	2023-05-23
Anders Johansson	Suppleant	2024-04-29
Lejla Radeljas	Suppleant	2025-05-04

Samtliga ledamöter är i tur att avgå (i enlighet med nya stadgarna väljs ledamöter på ett år).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten (inkl ett konstituerande styrelsemöte).

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Josefine Wiebe, som ordinarie och Lizette Söderdahl, som suppleant. Båda från BoRevision.

Valberedning har varit: Inga-Lena Stener (sammankallande)och Inga Alwin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 28 medlemmar.
Extra föreningsstämma med syfte att anta nya stadgar hölls 2025-10-23. På extrastämman deltog 18 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Föreningen har IMD (Individuell Mätning och Debitering) gällande el, värme och vatten och debiteras på avin.
Föreningen har även en gruppanslutning gällande bredband.

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 2025-11-30.

Föreningen samäger tillsammans med övriga föreningar på Rotegatan garaget Elitloppet 2. Insatsen för detta var per 2025-12-31 ca 7,8 Mkr och ingår i föreningens lån, se vidare Not 8.

2025
Nytt tariffsystem för el och vatten infördes vid årsskiftet. Syftet var att tarifferna bättre skall återspegla förbrukning medan fasta kostnader överförs till månadsavgifterna. Vissa komponenter i värmesystemet och en brandlarmscentral byttes ut under året. Under hösten installerades ett nytt passersystem i fastigheten med ny porttelefon och nya taggläsare. Vidare genomfördes en stamspolning i slutet av året. Föreningen antog nya stadgar som tagits fram för att bättre passa rådande förutsättningar. Årsavgifterna höjdes något vid årsskiftet. Slutligen bytte föreningen leverantör av bredband.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2024

Årsavgifterna höjdes pga att såväl räntekostnader som andra utgifter bedömdes öka.
Utomhusmiljön förbättrades med en dekorativ fasadbelysning. Vissa komponenter i värmesystemet byttes ut.

2023
Årssavgifterna höjdes pga ökade kostnader. Utanför fastigheten snyggades rabatter till och på insidan byttes en kompressor i en av värmepumparna bytts ut och en översyn av fastighetens uppvärmningssystem initierades. OVK-obligatorisk ventilationskontroll genomfördes. Inför räkenskapsåret 2023 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till HSB Östergötland.

2022
Belysning i det yttre cykelförrådet installerades. Låsfunktion till entrédörrarna byttes så att endast tagg låser upp dörrarna. Vidare upprättades ett fullständigt register över nycklar och taggar. Femårs-besiktningen genomfördes.

2021
Genomförde brandinspektion och påbörjade arbetet med en brandskyddsplan. Lät montera brandsläckare på varje våningsplan. Monterade grind med lås i det yttre cykelförrådet.

2020
Satte upp ytterligare en kamera pga inbrott. Monterade brytskydd på båda entrédörrarna och på dörrarna till lägenhetsförråden. Monterade anslagstavla i entrén. Kompletterade med ytterligare kärl för papper och för elavfall i miljörummet.

2019
Tvåårsbesiktning genomfördes. Monterade invändiga galler för rökluckorna. Monterade 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 samt viss belysning i fastigheten att bytas ut. Vidare fortgår genomgången av värmesystemet och åtgärder som bedöms nödvändiga utifrån denna.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	258	239	133	111	151
Skuldsättning, kr/kvm	13 979	14 215	14 327	14 439	14 551
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 979	14 215	14 327	14 439	14 551
Räntekänslighet, %	14	14	23	29	32
Energikostnad, kr/kvm	118	104	138	130	92
Årsavgifter, kr/kvm	1 028	1 019	615	491	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	77	76	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 026	801	643	562
Nettoomsättning, tkr	4 203	4 153	2 995	2 537	2 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	-501	-320	-885	-844	-686
Soliditet, %	65	65	65	65	65

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 909 293 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 258 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5% from 2025-01-01.
Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	113 675 000	0	0	113 675 000
Underhållsfond, kr	1 177 613	0	141 586	1 319 199
S:a bundet eget kapital, kr	**114 852 613**	**0**	**141 586**	**114 994 199**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 302 561	-320 061	-141 586	-6 764 208
Årets resultat, kr	-320 061	320 061	-500 710	-500 710
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-6 622 622**	**0**	**-642 296**	**-7 264 918**
S:a eget kapital, kr	**108 229 991**	**0**	**-500 710**	**107 729 281**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 414 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	-6 622 622
Årets resultat, kr	-500 710
Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-7 264 918**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-7 264 918**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 203 110	4 152 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 105	20 586
Summa Rörelseintäkter		**4 240 215**	**4 173 133**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 543 686	-1 274 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 873	-48 833
Personalkostnader	Not 6	-153 032	-100 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 293 424	-1 293 424
Summa Rörelsekostnader		**-3 048 015**	**-2 717 305**
Rörelseresultat		**1 192 200**	**1 455 827**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 158	23 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 721 068	-1 798 941
Summa Finansiella poster		**-1 692 910**	**-1 775 888**
Resultat efter finansiella poster		**-500 710**	**-320 061**
Resultat före skatt		**-500 710**	**-320 061**
Årets resultat		**-500 710**	**-320 061**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	155 110 032	156 403 456
Summa Materiella anläggningstillgångar		**155 110 032**	**156 403 456**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	7 787 234	7 910 937
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**7 787 234**	**7 910 937**
Summa Anläggningstillgångar		**162 897 266**	**164 314 393**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 755 678	1 678 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 749	42 692
Summa Kortfristiga fordringar		**1 787 427**	**1 721 333**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**1 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	493
Summa Kassa och bank		**0**	**493**
Summa Omsättningstillgångar		**2 787 427**	**2 721 826**
Summa Tillgångar		**165 684 694**	**167 036 219**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 675 000	113 675 000
Fond för yttre underhåll		1 319 199	1 177 613
Summa Bundet eget kapital		**114 994 199**	**114 852 613**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 764 208	-6 302 561
Årets resultat		-500 710	-320 061
Summa Ansamlad förlust		**-7 264 917**	**-6 622 622**
Summa Eget kapital		**107 729 282**	**108 229 991**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 511 236	17 913 000
Summa Långfristiga skulder		**20 511 236**	**17 913 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 357 302	39 911 710
Leverantörsskulder		356 185	212 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	84	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	730 605	769 191
Summa Kortfristiga skulder		**37 444 176**	**40 893 228**
Summa Skulder		**57 955 412**	**58 806 228**
Summa Eget kapital och skulder		**165 684 694**	**167 036 219**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 192 200	1 455 827
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	29 656	20 054
Erlagd ränta	-1 801 126	-1 784 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**714 154**	**984 370**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 724	-1 223
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	185 414	-65 307
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**195 139**	**-66 530**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**909 293**	**917 840**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	123 702	112 558
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**123 702**	**112 558**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-956 172	-456 172
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-956 172**	**-456 172**
Årets kassaflöde	**76 823**	**574 226**
Likvida medel vid årets början	**2 678 855**	**2 104 629**
Likvida medel vid årets slut	**2 755 678**	**2 678 855**

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.

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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 712 668	3 535 848
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	410 621	548 510
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	59 400	59 310
	Övriga primära intäkter	20 421	8 879
	Summa Bruttoomsättning	**4 203 110**	**4 152 547**
	Summa Nettoomsättning	**4 203 110**	**4 152 547**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	14 598	0
	Övriga sekundära intäkter	22 507	20 586
	Summa Övriga rörelseintäkter	**37 105**	**20 586**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-374 388	-377 700
	Snö och halk-bekämpning	-4 265	-13 686
	Reparationer	-103 522	-139 511
	Planerat underhåll	-257 414	0
	El	-394 190	-344 904
	Vatten	-86 470	-78 244
	Sophämtning	-105 674	-102 073
	Fastighetsförsäkring	-54 192	-50 326
	Kabel-TV och bredband	-87 635	-100 760
	Övriga driftkostnader	-75 936	-66 996
	Summa Driftskostnader	**-1 543 686**	**-1 274 200**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 170	-15 294
	Administrationskostnader	-21 462	-9 334
	Extern revision	-16 375	-16 625
	Föreningsverksamhet	-6 519	-3 933
	Övriga förvaltningskostnader	-3 346	-3 647
	Summa Övriga externa kostnader	**-57 873**	**-48 833**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-105 205	-78 375
	Övriga arvoden	-11 812	0
	Sociala avgifter	-33 828	-21 523
	Övriga personalkostnader	-2 188	-950
	Summa Personalkostnader	**-153 032**	**-100 848**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 834 250	155 834 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 643 950	9 643 950
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**165 478 200**	**165 478 200**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 074 744	-7 781 320
	Årets avskrivningar	-1 293 424	-1 293 424
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 368 168**	**-9 074 744**
	Utgående redovisat värde	**155 110 032**	**156 403 456**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**134 000 000**	**138 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	60 875 000	60 875 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**60 875 000**	**60 875 000**

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andelar i samfälligheten Elitloppet 2	9 021 800	9 021 800
	Ingående återbetalning av insatskapital	-1 110 863	-998 305
	Årets återbetalning	-123 703	-112 558
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**7 787 234**	**7 910 937**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 755 678	1 678 362
	Övriga fordringar	0	279
	Summa Övriga fordringar	**1 755 678**	**1 678 641**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	3 126	4 624
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 623	38 068
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**31 749**	**42 692**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**1 000 000**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,33%	2026-10-20	18 423 606	220 976
Nordea	2,47%	2027-10-20	20 531 932	20 696
Nordea	2,61%	2026-10-21	17 913 000	214 500
			56 868 538	**456 172**

Långfristig del	20 511 236
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 696
Lån som ska konverteras inom ett år	36 336 606
Kortfristig del	36 357 302
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	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	84	145
	Summa Övriga skulder	**84**	**145**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	366 756	346 304
	Upplupna räntekostnader	273 329	353 387
	Övriga upplupna kostnader	90 520	69 500
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**730 605**	**769 191**

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Linköping 2026-03-09

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.

BoRevision

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 2025.

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 31/12 2025 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. Risken 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 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Motasam Majedy
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:21:35

Roland Gårdhagen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 23:04:19

Malin Nord
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:12:59

Tobias Åkervik
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:19:54

Mattias Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:55:37

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:31:57

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tinneröhöjd 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:31:37

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.