

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 3
769628-7460

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tinnerö höjd 3, 769628-7460 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tinnerö höjd 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-09-17 och har sitt säte i Linköping.

Föreningen äger 55 av totalt 219 andelar i Samfällighetsföreningen Elitloppet 2 som är ett parkeringshus i anslutning till fastigheten.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Linköping Eliten 4 som uppfördes 2016. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 55 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Adress: Rotegatan 8, Linköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
11	1 rok	40
15	2 rok	69-74
29	3 rok	87-91

Total boarea är 4 068 m²

Bilplatser

I gemensamt parkeringshus finns 55 garageplatser med möjlighet att hyra en plats per lägenhet. Till föreningen hör också 5 besöksparkeringar och 1 parkering för rörelsehindrade.

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, cykelförråd, teknikrum och förråd/ städrum.

I gemensamma biutrymme finns miljörum.

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF Fastighetsservice och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare,

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 94 medlemmar.

Överlåtelser

55 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av basbeloppet.

Information om föreningens arbete under 2019

Föreningen har tecknat kollektivt avtal om TV och Bredband. Beslut togs på extra stämman under september. Tjänsteleverantörer är AB Sappa för TV-tjänsten och Bahnhof för Bredband. Avtalen är på 36 månader och driftsattes 1/11. Avtalet med tidigare leverantör av TV-tjänsten Com Hem AB avslutades därmed 31/10.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 maj 2019

Thomas Stenlund	Styrelseordförande
Bo Ekelund	Ledamot
Elisabeth Eklöf	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Lilian Alarik	Ledamot
Eva Andersson	Suppleant
Anders Carlsson	Suppleant
Karl-Axel Andersson	Suppleant

Under året har det hållits 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Valberedning

Åsa Tengkvist	Sammanställande
Yvonne Mildner	
Marina Lindell	

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 260 160	2 074 053	1 850 055	0
Resultat efter finansiella poster	-888 673	-988 139	-927 254	-1 050
Soliditet, %	62	63	63	65
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	437	416	378	0
Lån, kr/m ²	14 843	14 859	14 880	0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,51	1,22	0
Driftskostnad, kr/m ²	206	185	170	0
Kassalikviditet, %	242	150	138	0

Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	103 475 000	104 766	-1 018 829	-988 139	101 572 798
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-988 139	988 139	
Underhållsfond, avsättning		91 000	-91 000		
Årets resultat				-888 673	-888 673
Belopp vid årets slut	103 475 000	195 766	-2 097 968	-888 673	100 684 125

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 097 968
årets resultat	-888 673
Totalt	-2 986 641
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 000
balanseras i ny räkning	-3 079 641
Summa	-2 986 641

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

↓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 260 160	2 074 053
Övriga intäkter		13 973	9 079
Summa rörelseintäkter		2 274 133	2 083 132
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-846 156	-775 836
Administrationskostnader	4	-123 663	-116 898
Löner och ersättningar	5	-52 510	-53 136
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 211 091	-1 211 091
Summa rörelsekostnader		-2 233 420	-2 156 961
Rörelseresultat		40 713	-73 829
Finansiella poster			
Räntekostnader		-929 386	-914 310
Summa finansiella poster		-929 386	-914 310
Resultat efter finansiella poster		-888 673	-988 139
Årets resultat		-888 673	-988 139

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	151 344 927	152 556 018
Summa materiella anläggningstillgångar		151 344 927	152 556 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Samfälligheten Elitloppet 2	7	8 646 480	8 828 860
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 646 480	8 828 860
Summa anläggningstillgångar		159 991 407	161 384 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		54 946	6 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 664	121 699
Summa kortfristiga fordringar		211 610	128 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 359 955	962 440
Summa kassa och bank		1 359 955	962 440
Summa omsättningstillgångar		1 571 565	1 090 703
SUMMA TILLGÅNGAR		161 562 972	162 475 581

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		103 475 000	103 475 000
Fond yttre underhåll		195 766	104 766
Summa bundet eget kapital		103 670 766	103 579 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 097 968	-1 018 829
Årets resultat		-888 673	-988 139
Summa fritt eget kapital		-2 986 641	-2 006 968
Summa eget kapital		100 684 125	101 572 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	60 230 000	60 175 000
Summa långfristiga skulder		60 230 000	60 175 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	150 000	270 000
Leverantörsskulder		107 900	92 293
Övriga skulder		67 701	29 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		323 246	336 403
Summa kortfristiga skulder		648 847	727 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 562 972	162 475 581

J

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	120

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total bostadsyta
Genomsnittlig skuldranta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 775 988	1 691 604
Förbrukningsavgifter	447 772	356 199
Hysesintäkter lokaler	36 400	26 250
Summa	2 260 160	2 074 053

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Ej	385 524	375 172
Vatten	81 976	80 525
Renhållning	76 420	70 172
Försäkring	33 346	36 057
Kabel-TV	33 000	39 636
Fastighetsskötsel entreprenad	110 490	105 301
Övrig fastighetsskötsel	2 379	10 307
Serviceavtal	22 675	1 552
Datakommunikation	50 890	0
Övriga fastighetskostnader	39 548	34 333
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>836 248</i>	<i>753 055</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	9 908	22 781
Summa fastighetskostnader	846 156	775 836

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	85 561	84 804
Revision	11 875	12 500
Övriga förvaltningskostnader	26 228	19 594
Summa	123 664	116 898

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	43 700	41 900
Arbetsgivaravgifter	8 810	10 755
Bilersättningar, skattefria	0	481
Summa	52 510	53 136

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Byggnader	145 330 950	145 330 950
-Mark	9 647 250	9 647 250
	<u>154 978 200</u>	<u>154 978 200</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 422 182	-1 211 091
-Årets avskrivning enligt plan	-1 211 091	-1 211 091
	<u>-3 633 273</u>	<u>-2 422 182</u>
Redovisat värde vid årets slut	151 344 927	152 556 018
Taxeringsvärden		
Byggnader	82 000 000	58 000 000
Mark	33 000 000	18 000 000
Summa taxeringsvärden	<u>115 000 000</u>	<u>76 000 000</u>

Not 7 Andelar i Samfälligheten Elitloppet 2

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 021 800	9 021 800
Återbetalning av insatskapital	-375 320	-192 940
Redovisat värde vid årets slut	8 646 480	8 828 860

Andelar i Samfälligheten Elitloppet 2, 55 / 219 andelar av totalt 35 923 168 kr.

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Danske Bank	1,60%	2022-12-30	19 909 750	19 939 750
Danske Bank	1,10%	2024-12-30	19 934 750	19 949 750
Danske Bank	1,79%	2021-12-30	20 535 500	20 555 500
			<u>60 380 000</u>	<u>60 445 000</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen.			59 630 000	59 895 000 h

Övriga noter

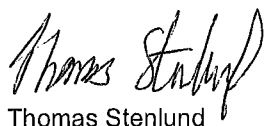
Ställda säkerheter och ansvarsförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Eliten 4	61 575 000	61 575 000
Summa ställda säkerheter	61 575 000	61 575 000

Underskrifter

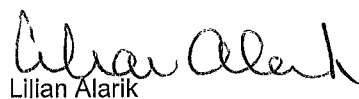
Linköping 2020-03-07


Thomas Stenlund


Bo Ekelund


Elisabeth Eklöf


Stefan Johansson


Lillian Alarik

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-16


Jonas T Berner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 3
Org.nr. 769628-7460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 3 för år 2019

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Jönköping, den 16 mars 2020

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

