Styrelsen för Brf Tingshöjden

Org.nr: 769632-0790

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Tingshöjden

Org.nr. 769632-0790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-10-28

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skattebonden 2 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens första byggnad uppfördes år 2017 och är under uppbyggnad. Föreningens byggnader beräknas vara färdigställd i början på 2020.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande när fastigheten är färdigbyggd:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
358	bostäder (bostadsrätt)	16 278
6	lokaler (hyresrätt)	583
20	förråd	
58	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-13.

Styrelse

Anton Glemme	ordförande
Mats Janson	ledamot
Björn Isaksson	ledamot
Mats Winkler	ledamot
Gholam-Abbass Hazheer	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer
Revisor har varit Marcus Petersson(PWC), vald av föreningsstämman.

Valberedning
En valberedning har utsetts av föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet
Ingen studie – och fritidsverksamhet har förekommit

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 635 tkr

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elnät
Skellefteå kraft	Elhandel
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Föreningen har vid årsskiftet 2019/2020 bytt förvaltningsbolag och sköts numera av Bostadsförvaltning Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att bygga om 5 miljörum till bostadsrättslägenheter. 5 st nya lägenheter tillkommer. Ny ekonomisk plan har upprättats.

Ekonomi
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 287 009 824kr. Under året har föreningen amorterat 290 176kr.

Överlämningsdagen definieras som den dag då husen är uppförda och slutbesiktigade, slutbevis har erhållits, slutplacering av lån har gjorts samt att styrelsen har ersatts med boende styrelsemedlemmar. Fram till överlämningsdagen bär entreprenören fastighetens samtliga intäkter och kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 51 bostadsrätter överlåtits och upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 396 st.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**289 380 000**	**73 165 000**	**0**	**0**	**0**
Resultatdisposition:					
Årets upplåtelser	112 573 000	17 422 000			
Årets resultat					-432 979
Tillgodofört Titania Tingstorget AB					432 979
Belopp vid årets slut	**401 953 000**	**90 587 000**	**0**	**0**	**0**

Resultatdisposition

Resultat för år 2019 är 0 kr och därför finns inget resultat att disponera.

Entreprenören har åtagit sig att stå för alla intäkter och kostnader under entreprenadtiden. Vilket innebär att föreningens resultat på 432 979 tillgodoförts Titania Tingstorget AB. Därmed finns inget resultat att disponera för detta räkenskapsår.

MW

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 276 292	3 526 587
Summa rörelseintäkter		**10 276 292**	**3 526 587**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 456 504	-2 906 350
Övriga externa kostnader	Not 4	-160 318	-126 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-803 780	-494 978
Summa rörelsekostnader		**-7 420 602**	**-3 528 210**
Rörelseresultat		**2 855 690**	**-1 623**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 5	2 175	3 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 857 865	-1 542
Summa finansiella poster		**-2 855 690**	**1 623**
Årets resultat		**0**	**0**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	Not 7	864 489 314	704 180 477
Summa materiella anläggningstillgångar		864 489 314	704 180 477
Summa anläggningstillgångar		**864 489 314**	**704 180 477**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och andra kundfordringar		1 232 335	148 537
Avräkningskonto HSB		3 174 118	39 283 808
Övriga fordringar	Not 8	35 023 702	34 649 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	338 486	134 381
Summa kortfristiga fordringar		39 768 641	74 216 549
Kassa och bank			
Bank	Not 10	843 942	505 266
Summa kassa och bank		843 942	505 266
Summa omsättningstillgångar		**40 612 584**	**74 721 815**
Summa tillgångar		**905 101 898**	**778 902 293**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		401 953 000	289 380 000
Upplåtelseavgifter		90 587 000	73 165 000
Summa bundet eget kapital		492 540 000	362 545 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Summa fritt eget kapital		0	0
Summa eget kapital	Not 11	**492 540 000**	**362 545 000**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	286 429 472	382 959 235
Summa långfristiga skulder		286 429 472	382 959 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	580 352	0
Leverantörsskulder		1 345 447	17 984 827
Aktuell skatteskuld		1 277 190	494 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	115 452 027	13 820 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	7 477 410	1 098 173
Summa kortfristiga skulder		126 132 426	33 398 058
Summa skulder		**412 561 898**	**416 357 293**
Summa eget kapital och skulder		**905 101 898**	**778 902 293**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Byggnad
Föreningens byggnader är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyproduktion i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnader färdigställs.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er ska göras årligen och ska motsvara 0,1% av föreningens taxeringsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Konsumtionsavgifter
Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt
Låneutgifter avseende lånat kapital kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 119 426	2 863 889
	Hyresintäkt lokaler	193 732	124 663
	Hyresintäkt garage och bilplatser	900	1 250
	Hyresrabatter	-36 750	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	855 926	191 261
	Intäkt andrahandsupplåtelse	115 693	29 821
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	176 414	181 438
	Övriga fakturerade kostnader	4 600	1 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	413 372	133 265
	Tillgodofört resultat Titania Tingstorget AB	432 979	0
		10 276 292	**3 526 587**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-143 575	-34 392
	El	-1 647 105	-771 850
	Uppvärmning	-1 580 402	-715 611
	Vatten	-399 024	-188 355
	Renhållning	-949 490	-399 508
	TV, bredband, iptelefoni	-43 925	-26 166
	Serviceavtal	-87 888	-22 826
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 346	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-560 762	-232 755
	Förvaltningskostnader	-634 741	-418 026
	Försäkringar	-200 033	-75 600
	Övriga driftskostnader	-203 213	-21 262
		-6 456 504	**-2 906 350**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-62 500	-40 000
	Bevakningskostnader	0	-5 173
	Konsulter	-87 500	0
	Förbrukningsmaterial	-10 318	-9 838
	Tillgodofört resultat Titania Tingstorget	0	-71 871
		-160 318	**-126 882**

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Ränteintäkt HSB Södertörn avräkningskonto	2 175	3 165
		2 175	**3 165**

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	-2 857 074	-8
	Räntekostnader kortfristiga skulder	-656	-1 542
	Övriga finansiella poster	-135	0
		-2 857 865	**-1 550**

Not 7	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	669 153 377	448 119 974
	Årets nedlagda kostnader	160 308 837	221 033 403
	Tingsvalvet samfällighet Garage	35 027 100	35 021 100
	Utgående värde pågående nyanläggningar	**864 489 314**	**704 174 477**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar		
	Fordran Titania Tingstorget AB	34 589 823	34 716 208
	Tillgodofört balanserat resultat 2017	0	5 486
	Tillgodofört resultat 2018	0	-71 871
	Tillgodofört resultat 2019	432 979	0
		35 022 802	34 649 823
	Övriga fordringar, skattekonto	900	0
		35 023 702	**34 649 823**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	60 960	49 500
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	252 496	74 935
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 030	9 946
		338 486	**134 381**

Not 10	Bank		
	Danske Bank	843 942	505 266
		843 942	**505 266**

Not 11 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**289 380 000**	**73 165 000**	**0**	**0**	**0**
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut					
Årets upplåtelser	112 573 000	17 422 000			
Årets resultat					432 979
Tillgodoförd TitaniaTingstorget					-432 979
Belopp vid årets utgång	**401 953 000**	**90 587 000**	**0**	**0**	**0**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	58375	1,80%	2024-06-03	191 340 842	384 984
Danske Bank	28383	1,30%	2022-06-01	47 834 491	97 684
Danske Bank	58391	0,80%	2020-06-01	47 834 491	97 684
				287 009 824	**580 352**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**286 429 472**
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	**284 108 064**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	287 300 000	390 780 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	287 300 000	390 780 000
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	56 173	31 163
Skattekonto	0	1 318
Avr. Titania AB	101 525 411	290 000
Avr. Titania Fastighetsholding B	13 297 985	13 297 985
Övriga kortfristiga skulder	572 458	199 614
	115 452 027	**13 820 080**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	545 000	540 364
Upplupna räntekostnader	358 359	0
Upplupen revision	56 250	40 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	725 670	513 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 792 131	4 769
	7 477 410	**1 098 173**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

25/5 2020

Anton Glemme

Mats Janson

Mats Winkler

Björn Isaksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27

Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingshöjden, org.nr 769632-0790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden 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 för föreningen.

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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2019. Föreningen har inget resultat att disponera.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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.

Stockholm 2020-05-27

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor