



Org Nr: 769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden

Org.nr: 769632-0790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

My

12

ÅRSREDOVISNING

Brf Tingshöjden

Org.nr. 769632-0790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2016-04-15

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 byggnader uppfördes år 2017, resterande produceras under 2018-2019.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande när fastigheten är färdigbyggd:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
342	bostäder (bostadsrätt)	16 278
5	lokaler (hyresrätt)	583
20	förråd	
53	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-07-03. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 52 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Frank Zolfaghari
Björn Isaksson
Mats Janson

ordförande
ledamot
ledamot

My f2

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ingen valberedning har funnits under verksamhetsåret.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen studie – och fritidsverksamhet har förekommit

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under en del av året skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 20 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 34 tkr.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga underhåll eller investeringar har gjorts under året då föreningen är under produktion. Föreningens byggnader kommer att uppföras fram till 2019. Nedlagda kostnader för föreningens fastighet har balanserats.

Avsättning till fond för yttre underhåll kommer att göras när byggnaderna är färdigställda. Ingen avsättning till fond är gjord för 2017.

Ekonomi

Föreningen har i dagsläget ett föreningslån för markköp på 36 725 000 kr. Föreningen har även ett byggnadskreditiv hos Danske bank för uppförande av byggnaderna. Byggnadskreditivet kommer att lösas när föreningen samtliga hus är uppförda och slutbevis har utfärdats.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 52 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63 st.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	0
Årets resultat	- 5 486
Summa till stämmans förfogande	-5 486

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Balanseras i ny räkning	-5 486

My F2

Brf Tingshöjden

		2017-01-01	2016-04-15
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	227 946	90 340
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-208 931	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 500	-90 340
Summa rörelsekostnader		-259 431	-90 340
Rörelseresultat		-31 485	0
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 5	25 999	0
Summa finansiella poster		25 999	0
Årets resultat		-5 486	0



Brf Tingshöjden

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	448 119 974	439 400 427
		448 119 974	439 400 427
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 7	0	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1
Summa anläggningstillgångar		448 119 974	439 400 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 320	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		292 078	0
Fordringar hos koncernföretag	Not 8	0	18 672
Övriga fordringar	Not 8	14 123	49 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	7 429	0
		317 950	67 969
Kassa och bank	Not 10	49 903	88 902
		49 903	88 902
Summa omsättningstillgångar		367 853	156 871
Summa tillgångar		448 487 827	439 557 299

Brf Tingshöjden

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	90 285 000	0
	90 285 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-5 486	0
	-5 486	0
Summa eget kapital	90 279 514	0
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 40 062 300	5 955 000
Övriga skulder	Not 12 263 708 792	379 708 791
	303 771 092	385 663 791
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	168 422	19 750
Övriga skulder	Not 13 54 066 209	53 873 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 202 590	0
	54 437 221	53 893 508
Summa avsättningar och skulder	358 208 313	439 557 299
Summa eget kapital och skulder	448 487 827	439 557 299

mg

f2

Brf Tingshöjden

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Byggnader

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 skall göras årligen och ska motsvara minst 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.

Övrigt

Låneutgifter avseende lånat kapital som 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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

My

f2

Brf Tingshöjden

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-04-15 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	210 265	0
	Årsavgifter elektricitet	1 410	0
	Övriga intäkter	16 271	90 340
	Bruttoomsättning	227 946	90 340
	S:a nettoomsättning	227 946	90 340
Not 3	Drift		
	Reparationer	9 801	0
	El	39 529	0
	Uppvärmning	53 312	0
	Vatten	15 057	0
	Sophämtning	33 629	0
	Övriga driftskostnader skötsel	1 197	0
	Förvaltningsarvoden	54 339	0
	Fastighetsförsäkring	1 857	0
	Övriga driftskostnader	210	0
		208 931	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revision	50 500	0
	Övriga fakturerade kostnader	0	90 340
		50 500	90 340
Not 5	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
		25 999	0
		25 999	0

Brf Tingshöjden

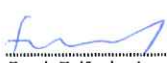
Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående nedlagda kostnader	439 400 427	0			
Under året nedlagda kostnader	8 719 547	2 436 237			
Inköp av fastighet	0	57 255 400			
Värdeöverföring från dotterbolag i samband med överlåtelse av fastighet	0	379 708 790			
Utgående nedlagda kostnader	<u>448 119 974</u>	<u>439 400 427</u>			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	1	0			
Tillkommande fordringar	0	379 708 791			
Värdeöverföring i samband med överlåtelse av fastighet	0	-379 708 790			
Försäljning	-1	0			
	<u>0</u>	<u>1</u>			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Fordringar hos koncernföretag	0	18 672			
Övriga fordringar	14 123	49 297			
	<u>14 123</u>	<u>67 969</u>			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	7 429	0			
	<u>7 429</u>	<u>0</u>			
Not 10 Kassa och bank					
Danske Bank	49 903	88 902			
	<u>49 903</u>	<u>88 902</u>			
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	32678			3 337 300	0
Danske Bank	32686			36 725 000	0
				<u>40 062 300</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 062 300
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					40 062 300
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				390 780 000	5 955 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				<u>390 780 000</u>	<u>5 955 000</u>
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga

mg f2

Brf Tingshöjden

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 12 Övriga långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder, Titania Tingstorget AB	263 708 792	379 708 791
	<u>263 708 792</u>	<u>379 708 791</u>
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Avr. Titania Bygg & VVS	40 717 623	40 566 923
Avr. Titania Fastighetsholding AB	13 297 985	13 297 985
Avr. Titania Tingstorget AB	0	8 850
Övriga kortfristiga skulder	50 601	0
	<u>54 066 209</u>	<u>53 873 758</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen fastighetsförvaltning	50 567	0
Upplupen värme	30 957	0
Beräknat arvode för revision	25 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	95 566	0
	<u>202 590</u>	<u>0</u>

Stockholm, den 17/4-2018


Frank Zolfaghari


Mats Janson


Björn Isaksson

Min revisionsberättelse har 2018-04-24 avglivits beträffande denna årsredovisning.



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 2017. 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 2017 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 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 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 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 Tingshöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 24 april 2018



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor