



Org Nr: 769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden

Org.nr: 769632-0790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Brf Tingshöjden

Org.nr. 769632-0790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 byggnader uppfördes år 2017 och är under uppbyggnad. Föreningen beräknas vara färdigställd i mitten på 2019.

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 2018-10-13. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 304 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Omid Amin

Mats Janson

Björn Isaksson

ordförande

ledamot

ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 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 och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 264 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

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.

Avsättning till fond för yttre underhåll kommer att göras när byggnaderna är färdigställda.

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.

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 79 bostadsrätter överlåtits och 214 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 304 st.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 285 000	0	0	0	-5 486
Resultatdisposition:					
Balanserad i ny räkning				-5 486	5 486
Rättelse 2017*	-14 117 000	14 117 000		5 486	
Årets upplåtelser	199 095 000	59 048 000			
Årets resultat					71 871
Tillgodofört Titania Tingstorget AB					-71 871
Belopp vid årets slut	289 380 000	73 165 000	0	0	0

*Rättelse av det balanserade underskottet på 5 486kr från föregående års resultat (2017) har tillgodoförts Titania Tingstoget AB, då föreningen är under uppbyggnad. Även rättning av uppdelning av insats- och upplåtelseavgifter i samband med inflytt har skett.

Resultatdisposition

Resultat för år 2018 är 0 kr då 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 71 871kr tillgodoförts Titania Tingstorget AB. Därmed finns inget resultat att disponera för detta räkenskapsår.

Brf Tingshöjden

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 526 587	227 946
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 906 350	-208 931
Övriga externa kostnader	Not 4	-126 882	-50 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-494 978	0
Summa rörelsekostnader		-3 528 210	-259 431
Rörelseresultat		-1 623	-31 485
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 5	0	25 999
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 542	0
Summa finansiella poster		1 623	25 999
Årets resultat		0	-5 486

Brf Tingshöjden**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8	704 180 477	448 119 974
	<u>704 180 477</u>	<u>448 119 974</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>704 180 477</u>	<u>448 119 974</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Södertörn

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	148 537	4 320
	39 283 808	292 078
Not 9	34 649 823	14 123
Not 10	<u>134 381</u>	<u>7 429</u>
	<u>74 216 549</u>	<u>317 950</u>

Kassa och bank

Not 11	505 266	49 903
	<u>505 266</u>	<u>49 903</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>74 721 816</u>	<u>367 853</u>
-------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>778 902 293</u>	<u>448 487 827</u>
---------------------------	---------------------------

Brf Tingshöjden**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Not 12

Insatser

289 380 000

90 285 000

Upplåtelseavgifter

73 165 000

0

362 545 00090 285 000*Fritt eget kapital*

Årets resultat

0

-5 486

0-5 486

Summa eget kapital

362 545 00090 279 514**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

382 959 235

40 062 300

Övriga skulder

Not 14

0

263 708 792

382 959 235303 771 092*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

17 984 827

168 422

Aktuell skatteskuld

494 978

0

Övriga skulder

Not 15

13 820 080

54 066 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 098 173

202 590

33 398 05854 437 221

Summa skulder

416 357 293358 208 313**Summa eget kapital och skulder****778 902 293****448 487 827**

Brf Tingshöjden

Noter

Not 1

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 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.

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.

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anger i not nedan.

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



Brf Tingshöjden

		2018-01-01	2017-01-01
Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 863 889	210 265
	Årsavgifter elektricitet	191 261	1 410
	Hyror	125 913	0
	Övriga intäkter	345 524	16 271
	Bruttoomsättning	3 526 587	227 946
	Summa nettoomsättning:	3 526 587	227 946
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	225 986	22 871
	Reparationer	34 392	9 801
	El	771 850	39 529
	Uppvärmning	715 611	53 312
	Vatten	188 355	15 057
	Sophämtning	399 508	33 629
	Övriga driftskostnader skötsel	23 894	1 197
	Förvaltningsarvoden	418 026	31 468
	Snörenhållning	6 769	0
	Bredband	26 166	0
	Fastighetsförsäkring	75 600	1 857
	Övriga driftskostnader	20 194	210
		2 906 350	208 931
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	5 173	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 838	0
	Extern revision	40 000	50 500
	Tillgodofört resultat Titania Tingstorget AB	71 871	0
		126 882	50 500
Not 5	Resultat från övriga anläggningstillgångar		
	Resultat från övriga anläggningstillgångar	0	25 999
		0	25 999
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	3 165	0
		3 165	0
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	8	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 542	0
		1 550	0

Brf Tingshöjden

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående nedlagda kostnader	448 119 974	439 400 427			
Under året nedlagda kostnader	221 033 403	8 719 547			
Tingsvalvet samfällighet Garage	35 027 100	0			
Utgående nedlagda kostnader	704 180 477	448 119 974			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Fordran Titania Tingstorget AB	34 716 208				
Tillgodofört balanserat resultat 2017	5 486				
Tillgodofört resultat 2018	-71 871				
Övriga fordringar	0	14 123			
	34 649 823	14 123			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	49 500	7 429			
Övriga förutbetalda kostnader	9 946	0			
Upplupna intäkter	74 935	0			
	134 381	7 429			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Danske Bank	505 266	49 903			
	505 266	49 903			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 285 000	0	0	0	-5 486
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-5 486	5 486
Rättelse från 2017*	-14 117 000	14 117 000		5 486	
Årets upplåtelser	199 095 000	59 048 000			
Årets resultat					71 871
Tillgodofört Titania Tingstorget					-71 871
Belopp vid årets slut	289 380 000	73 165 000	0	0	0
*Rättelse av det balanserade resultatet på 5486 från föregående års resultat (2017) har tillgodoförts Titania Tingstoget AB, då föreningen är under uppbyggnad. Även rättning av fördelning mellan insats-och upplåtelseavgifter har skett.					
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	32678			346 234 235	
Danske Bank	32686			36 725 000	
				382 959 235	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					382 959 235
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					382 959 235
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				390 780 000	390 780 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				390 780 000	390 780 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga

Brf Tingshöjden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Övriga långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder, Titania Tingstorget AB	0	263 708 792
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Skattekonto	1 318	0
Mervärdesskatt	31 163	0
Avr. Titania Bygg & VVS	290 000	40 717 623
Avr. Titania Fastighetsholdning AB	13 297 985	13 297 985
Övriga kortfristiga skulder	199 614	50 601
	13 820 080	54 066 209
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	260 410	0
Upplupen värme	235 202	30 957
Upplupen sophämtning	44 752	0
Beräknat arvode för revision	40 000	25 500
Förutbetalda hyror och avgifter	513 040	95 566
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 769	50 567
	1 098 173	202 590

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett

Stockholm, den 3/6-2019


Omid Amin


Björn Isaksson


Mats Jansson

Min revisionsberättelse har 2019-06-10 avgivits 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 2018.

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 2018 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 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 2018.

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

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.

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.

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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att styrelsen under räkenskapsåret 2018 inte kallade till ordinarie föreningsstämma inom den tid som anges i stadgarna och att mervärdesskatt vid flera tillfällen inte deklarerats och betalats i rätt tid.

Stockholm den 10 juni 2019



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor