

Årsredovisning

Brf Tingshöjden

769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Tingshöjden har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende till föreningens medlemmar.

Man gör så utan begränsning i tid och med syftet att främja medlemmarnas "intressen".

Med intressen menas att föreningens styrelse verkar för att skapa en trygg, säker och trevlig boende-miljö.

Eftersom bostadsrättsföreningen är ett kollektiv av samtliga medlemmar, som tillsammans äger och ansvarar för bostadsrättsföreningens fastigheter, så verkar styrelsen för att detta görs på ett professionellt, såväl som kostnadseffektivt sätt.

Fastigheten som föreningen äger

De sex huskoppar med adress Lagmansbacken 3 - 11, samt Tingstorget 1-12b utgör en fastighet med beteckning Botkyrka, Skattbonden 2

Fastigheterna färdigställdes i all väsentlighet 2016-2020 och är därför befriande från fastighetsskatt tom år 2034 gällande bostäderna. För lokaler utgår fastighetsskatt med 1% på beskattningsunderlaget.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, totalt 16477m2 fördelade på 363 bostadsrätter.

Föreningen hyr ut 6 stycken lokaler om totalt 583m2

Föreningen har 50% andel i "gemensamhetsanläggningen Tingsvalvet", ett parkeringsgarage där föreningen disponerar 58 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma och val av styrelse m.fl.

Fram till och med den 11 juni 2020 bestod föreningens styrelse av ledmöter utsedda av byggentreprenören Titania, vilka uppfört byggnaderna och bildade bostadsrättsföreningen.

Styrelseledamöterna var:

Anton Glemme

Björn Isaksson

Mats Jansson

Mats Winkler

Suppleant var Abbas Hazheer

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 11 juni valdes en ny styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Till styrelsen utsågs 4 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Ali Luay Hussein

Mohammed Luay

Gabriel Eliyo

Till suppleanter valdes :

Mattey Bethmorad

Nathalie Ibrahim

Sergio Godino

Till revisor valdes revisionsföretaget PWC Sverige, med huvudansvarig revisor Marcus Petersson.

Under året har styrelsen har 8 stycket styrelsemöten, och därtill ett antal informella avstämningar.

Som valberedning har utsetts.

Jacqueline Hildingsson (sammankallade)

Wallentina Wali

Anton Ekelund

Väsentliga händelser

Föreningens ekonomi överlämnades enligt aktuell ekonomisk plan den 1 maj 2020. Det innebär att ansvaret för föreningens ekonomi per detta datum överlämnades från byggentreprenören till dess medlemmar. Fram till den 30 april svarar byggentreprenören för föreningens intäkter och kostnader.

Den styrelse som utsetts av byggentreprenören (nedan "byggstyrelsen") kvarstod dock till oktober 2020, innan den av medlemmarna, på årsstämman i juni, nyvalda styrelsen kunde tillträda.

Innan byggstyrelsen överlämnade ansvaret till nuvarande styrelse, tecknades ett "konsultavtal" med Mälarborgens Bygg & Fastighets AB. Bolaget ägs till 100 procent av Mats Winkler, som också varit ledamot i byggstyrelsen. Syftet med konsultavtalet anges vara inköp av "bevakning och uppföljning av fastighetsägarens ansvar, avtal och entreprenörer som stöd till styrelsen".

Avtalet tecknades utan upphandling i konkurrens med alternativa leverantörer, och vid beslutet var enligt den nya styrelsens uppfattning inte byggstyrelsen beslutsför på grund av jäv. Styrelsen anser att avtalet har ingåtts i strid mot gällande regler enligt lagen om ekonomiska föreningar, och är därför att se som ogiltigt.

Utöver formaliafel gällande avtal, har föreningen belastats med en mycket omfattande fakturering för de "konsulttjänster" som ovan nämnda bolag ska ha tillhandahållit föreningen. Kostnader om 774 497 kr har belastat bostadsrättsföreningen och dess medlemmar fram till den 31 december 2020. Faktureringen har fortsatt även under 2021 med 495 070 kr tom den 30 april 2021. Total fakturering under 12 månader uppgår till 1 269 567 kr.

De fakturerade konsulttimmarerna bedöms med väsentliga belopp överstiga marknadsvärdet av den tjänst som Mälarborgens Bygg och Fastighets AB levererat.

Styrelsen konstaterar även att den tidigare ledamoten av byggstyrelsen, Mats Winkler, själv har varit delaktig i godkännandet/attesteringen av fakturor från sitt eget företag.

Styrelsen har formellt informerat Mälarborgens Bygg och Fastighets AB om dess inställning till avtalets ogiltighet, vilka fel som begåtts m.m. och har riktat krav på återbetalning.

Det har vid upprättandet av denna årsredovisning inte kunnat fastställas om, och i så fall hur stor återbetalning som kommer att ske från Mälarborgens Bygg och Fastighets AB. Det innebär att det tvistiga beloppets storlek därför inte kan fastställas exakt, men bedöms uppgå till cirka 1 000 000 kr, vid en jämförelse med det marknadsmässiga värdet av likvärdiga konsulttjänster. Beloppet om 1 000 000 kronor kan inte anses som oväsentligt och med hänsyn till detta kan föreningen anses ha lidit en väsentlig ekonomisk skada genom det inträffade.

Med hänsyn till att utgången av tvisten är osäker har av försiktighetsskäl inte någon fordran bokförts.

Föreningen har under 2020 färdigställt 5 stycken nya bostadsrätter där tidigare fanns soprum. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Ny hantering för sopor har ordnats i samverkan med grannföreningen BRF Tingsterrassen.

I samband med att nya bostäder skapats så har en ny ekonomisk plan upprättats och inlämnats till Bolagsverket.

Framtida utveckling

De sista justeringarna gällande föreningens byggnader slutfördes efter sommaren 2020, och föreningen har därefter gått in i en förvaltningsfas.

Kostnader för 2021 har budgeterats och balanserats med de intäkter föreningen har.

Övrig information

Förvaltning

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar på föreningens uppdrag fastigheterna. Detta innefattar löpande tillsyn och felavhjälpning i framför allt gemensamma utrymmen och ytor. Bostadsförvaltning administrerar och upprätthåller det lagstadgade lägenhetsregistret och bistår styrelsen med ekonomiska rapporter, uppföljning och prognoser. Vidare upprättas denna årsredovisning i samråd med styrelsen.

För elinköp använder föreningen Vattenfall och Skellefteå kraft. Medlemmar debiteras sin individuella förbrukning enligt en självkostnadsprincip. Värme till fastigheten levereras genom Södertörns Fjärrvärme. Botkyrka kommun genom sitt kommunala bolag SRV och Botkyrka vatten förser föreningen med sophämtning och vatten. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Föreningen har per 31/12 -2020, 461 medlemmar, vilka äger rätten till 363 bostäder.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	13 279	10 276
Resultat efter finansiella poster	-5 824	
Balansomslutning	923 129	905 102
Soliditet %	68	54
Lån per kvm BOA/LOA	16 840	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avg	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	401 953 000	90 587 000		492 540 000
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Förändring insatser	106 841 400	36 611 600		143 453 000
Årets resultat			-5 824 095	-5 824 095
Belopp vid årets utgång	508 794 400	127 198 600	-5 824 095	630 168 905

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-5 824 095
Summa	-5 824 095

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	258 897
Balanseras i ny räkning	-6 082 992
Summa	-5 824 095

Enligt föreningens stadgar skall 0,1% av taxeringsvärdet avsättas till fond för underhåll. Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror, Avgifter mm.	2	13 278 714	10 276 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 278 714	10 276 292
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 624 757	-5 815 871
Fastighetsskatt		-66 580	-803 780
Övriga externa kostnader	4	-2 675 063	-800 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 052 525	-
Summa rörelsekostnader		-14 418 925	-7 420 602
Rörelseresultat		-1 140 211	2 855 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 352	-10 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 696 236	-2 845 513
Summa finansiella poster		-4 683 884	-2 855 690
Resultat efter finansiella poster		-5 824 095	0
Resultat före skatt		-5 824 095	0
Årets resultat		-5 824 095	0

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	921 950 299	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	–	864 489 314
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		921 950 299	864 489 314
Summa anläggningstillgångar		921 950 299	864 489 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	1 232 335
Övriga fordringar		467	38 197 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	466 228	338 486
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		466 695	39 768 642
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		711 524	843 942
<i>Summa kassa och bank</i>		711 524	843 942
Summa omsättningstillgångar		1 178 219	40 612 584
SUMMA TILLGÅNGAR		923 128 518	905 101 898

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		635 993 000	492 540 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>635 993 000</i>	<i>492 540 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-5 824 095	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 824 095</i>	<i>-</i>
Summa eget kapital		630 168 905	492 540 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	289 279 192	286 429 472
Summa långfristiga skulder		289 279 192	286 429 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 003 168	580 352
Leverantörsskulder		596 896	1 345 447
Aktuella skatteskulder		79 060	1 277 190
Övriga skulder		429 814	115 452 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 571 483	7 477 410
Summa kortfristiga skulder		3 680 421	126 132 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		923 128 518	905 101 898

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen från avgifter/hyror redovisas i enlighet med gällande avtal för den period bostäderna är upplåtna. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Avskrivning för byggnaden görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i dess väsentliga komponenter och följande avskrivningar tillämpas

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad och dess delar	20-100år	1-4
Stomme och Grund 100år (1%)		
Stomkompletteringar och innerväggar 50år (2%)		
Värme och VA system 50år (2%)		
Fasad och fönster 50år (2%)		
Yttertak 40år (2,5%)		
Elinstallationer 30år (3,33%)		
Ventilation 25år (4%)		

Not 2 Hyror, Avgifter mm.	2020	2019
Avgifter bostadsrätter	10 370 796	8 082 676
Hyror från lokaler	913 754	193 732
Överlåtelse & Pant-avgifter	132 032	176 414
Av medlemmar debiterad el	940 822	855 926
Övriga hyresrelaterade intäkter	921 310	534 565
Tillgodfört reslutat Titania	0	432 979
	13 278 714	10 276 292

Not 3 Driftkostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	334 896	566 876
Städning	255 167	21 829
Hissbesiktningar/avtal	12 237	6 346
Trädgårdsskötsel	113 656	26 500
Övriga fastighetstekniska avtal	164 007	87 888
Rep/underhåll i bostäder	34 953	–
Rep/underhåll i gemensamma ytor	184 282	123 420
Rep/underhåll i lokaler	126 147	–
Rep/underhåll i låssystem	65 156	9 466
Rep/underhåll i installationer (vent, vvs, el etc.)	482 899	2 875

Rep/underhåll hissar	55 544	–
Rep/underhåll i huskroppen	33 555	7 814
Rep/underhåll markytor/utemiljö	10 978	–
Snöröjning / halkbekämpning	35 952	87 747
Elförbrukning	1 363 058	1 647 105
Fjärrvärme	1 397 098	1 580 402
Sophämtning	542 737	949 490
Fastighetsförsäkring	342 321	200 033
Bredband	33 000	43 925
Pant/överlåtelse & till medlem vidarefakt. kostnad	183 034	55 131
Vatten och avlopp	735 748	399 024
Projektkostnader (innan 30/4 - 2020)	118 331	–
	6 624 756	5 815 871

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ersättning till revisor	27 188	62 500
	Ekonomisk & administrativ förvaltning	461 323	502 869
	Juridiska tjänster	225 443	–
	Konsultarvoden	1 446 074	163 815
	Bankavgifter	106 478	15 095
	Övriga förvaltningskostnader	66 305	56 672
	Upparbetat resultat tom 30/4 -2020 tillfaller Titania	99 934	–
	Reservation avgifts-fordran	242 318	–
		2 675 063	800 951

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering	927 002 824	–
	Utgående anskaffningsvärden	927 002 824	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 052 525	–
	Utgående avskrivningar	-5 052 525	–
	Redovisat värde	921 950 299	–
	Varav bokfört markvärde utgör	132 717 979	–
	Taxeringsvärden	258 897 000	–

Not 6	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	864 489 314	669 153 377
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda kostnader	62 513 510	195 335 937
	Omklassificeringar m.m.	-927 002 824	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	864 489 314
	Redovisat värde	0	864 489 314

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	77 817	60 960
	Upplupen intäkt för el	388 411	252 496
	Övrigt	–	25 030
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	466 228	338 486

Not 8	Skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	–	287 009 824
	Bundet lån tom 2024-05-31, 1,80% ränta	190 955 858	–
	Bundet lån tom 2022-05-31, 1,30% ränta	47 736 807	–
	Bundet lån tom 2022-05-31, 1,20% ränta	4 019 625	–
	Bundet lån tom 2023-05-31, 1,50% ränta	47 570 070	–

Årliga amorteringen uppgår till 1 003 168 kr/år

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Elkostnad (schablon 2019)	225 306	245 000
	Fjärrvärme (schablon 2019)	209 158	300 000
	Konsultarvoden / Revision	84 044	56 250
	Förinbetalda avgifter & hyror	697 244	725 670
	Övriga upplupna kostnader	4 195	5 792 131
	Upplupen ränta	351 536	358 359
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 571 483	7 477 410

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	291 000 000	–
	Summa ställda säkerheter	291 000 000	–

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den i förvaltningsberättelsen omnämnda faktureringen av konslutarvoden från Mälarborgens bygg och Fastighet AB, har under perioden 1/1 -30/4 uppgått till 495 070 kr. Styrelsen har i samband med bokslutet bedömt att avtalet inte är giltigt, och beloppen överstiger marknadsvärdet av utförda tjänster.

Alla utbetalningar till aktuellt företag har tillsvidare stoppats, och föreningen innehåller utbetalningar för fakturor om totalt 128 701 kr per 31/5 -2021, men hänvisning till att dessa är tvistiga.



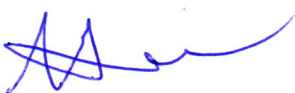
UNDERSKRIFTER

Botkyrka

2021-06-08

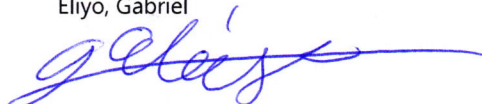


Hussein Luay, Ali



Hussein Luay, Mohammed

Eliyo, Gabriel



Ishak, Rose Marie



Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-06-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar de styrelseledamöter som var verksamma under perioden den 1 januari – den 2 oktober 2020 ansvarsfrihet. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar de styrelsens ledamöter som tillträdde den 2 oktober 2020 ansvarsfrihet.

Grund för uttalanden

Vid revisionen har framkommit att den under perioden den 1 januari – 2 oktober 2020 verksamma styrelsen har ingått ett konsultavtal med ett företag som ägs av en av de i den styrelsen ingående styrelseledamöterna, Mats Winkler. Såvitt kan bedömas har styrelsens beslut fattats i strid med jävsbestämmelsen i 7 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar. Det har inte gått att utröna om avtalet ingåtts efter en konkurrensutsatt upphandling genom inhämtande av offerter från flera alternativa leverantörer. Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen under räkenskapsåret 2020 fakturerats ett belopp om 774 497 kr för tjänster tillhandahållna enligt det aktuella avtalet. Det har inte gått att fastställa faktiskt tillhandahållna tjänsters marknadsvärde. Det kan därmed inte uteslutas att föreningen för de aktuella tjänsterna har betalat ett överpris som uppgår till väsentliga belopp och att föreningen därmed har tillfogats en ekonomisk skada som inte är oväsentlig.

Vid allt beslutsfattande åligger det styrelsens ledamöter att efterleva gällande bestämmelser och iakttä rimlig omsorg. I förevarande fall har, såvitt framkommit vid granskningen, den tidigare styrelsen i strid med gällande jävsbestämmelser och utan konkurrensutsatt upphandling ingått ett konsultavtal som kan ha varit mycket oförmånligt för föreningen. Det kan därmed inte uteslutas att berörda styrelseledamöters oaktsamhet har medfört en väsentlig ekonomisk skada för föreningen.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/6- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson'.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor