

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma Bostadsrättsföreningen Tingshöjden

DATUM

2025-05-15

PLATS

Folkets hus Hallunda, Norsborg

§ 1 Stämmans öppnande

Lars Olofsson öppnade mötet.

§ 2 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av stämman.

§ 3 Fastställande av röstlängd

Närvarolistan i bilaga 1 fastställdes som röstlängd, totalt 15 röster.

§ 4 Val av ordförande vid stämman

Lars Olofsson valdes till stämmans ordförande.

§ 5 Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Valentina Wali utsågs till protokollförare.

§ 6 Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet

Rose-Marie Ishak valdes till protokolljusterare samt rösträknare.

§ 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman konstaterade att den blivit utlyst i behörig ordning.

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Föreningens årsredovisning för 2024 föredrogs, se bilaga 2.

§ 9 Revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen föredrogs, se bilaga 3.

§ 10 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition enligt årsredovisningen.

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Beslutades i enlighet med förslaget i årsredovisningen.

§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

Stämman beviljade styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

§ 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna

Stämman beslutade att arvode till den nya styrelsen ska utgå med två prisbasbelopp. Revisorerna ska erhålla arvode enligt offert.

§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Följande personer valdes som ordinarie styrelseledamöter från och med 2025-05-15:

- Lars Olofsson
- Rose-Marie Ishak
- Jorjet Barelias
- Gabriel Eliyo

Stämman beslutade att inte utse några styrelsesuppleanter för kommande mandatperiod.

§ 15 Val av revisorer och suppleanter

Emil Flodqvist (Rådek), valdes som auktoriserad revisor.

§ 16 Val av valberedning

Stämman beslutade att bordlägga frågan om val av valberedning.

§ 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner från medlemmar

Styrelsen presenterade en proposition om förtydligande av punkt "n" i stadgarnas §13. Stämman beslutade att bifalla förslaget till stadgeändring, se bilaga 4.

Styrelsen föredrog även en motion gällande möjligheten till elavtal med timpris. Stämman beslutade att bifalla förslaget att undersöka tekniska och ekonomiska förutsättningar för att införa elavtal med timpris, se bilaga 5.

§ 18 Stämmans avslutande

Stämman avslutades.

.....
Av stämman vald ordförande
Lars Olofsson

.....
Protokollförare
Valentina Wali

.....
Justerare
Rose-Marie Ishak

Certification

Reference: cmar4lw3701uwnupytjqf6usv



Document
Filename: Stammoprotokoll_2025-05-15.pdf
Fingerprint: RLk3IRPrDMbxoT9sdgjFaU8n9jSbf8PeI80kYzlu7rs=



Valentina Wali
Signer

Personal number
19880322-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-16 20:37:01



Lars Olofsson
Signer

Personal number
19750519-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-21 09:05:29



Rose Marie Ishak
Signer

Personal number
19941101-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2025-05-21 12:40:35

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

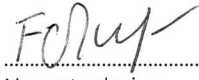
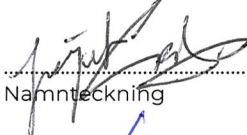
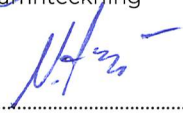
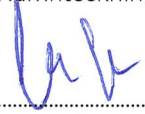
Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.

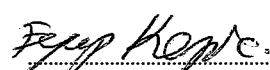
Närvarolista (röslängd) vid ordinarie föreningsstämma

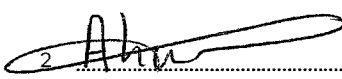
Bostadsrättsföreningen Tingshöjden 2025-05-15

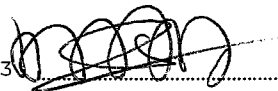
- | | | | |
|----|---|-----------------------|--------------|
| 1 |  | Kristoffer Vikström | 06-1404 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 2 |  | Rosanna Hyblinette | 06-1702 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 3 |  | Kati Tuomeke | 05-0804 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 4 |  | Enkhtsetseg Tseesuren | 08-1506 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 5 |  | Jorjet Cakar | 07-1802 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 6 |  | EROL ABDICEVIC | 07-1404 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 7 |  | Roseflane Ishak | 07-1701 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 8 |  | Gabriel Eliyo | 07-1701 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 9 |  | Firuz Nasirov | 04-1801 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |
| 10 |  | Cecilia Sundkvist | 05-1504 |
| | Namnsteckning | Textat namn | Lägenhetsnr. |

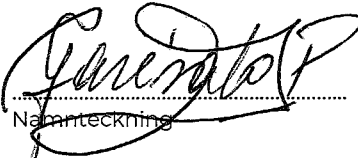
Närvarolista (röstlängd) vid ordinarie föreningsstämma

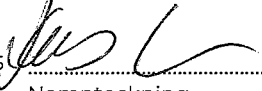
Bostadsrättsföreningen Tingshöjden 2025-05-15

1  Eyup Kerpic 06-1301
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

2  Ahmad Alali 08-1202
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

3  Graciela Arevalo
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

4  Lars Olofsson 1505
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

5  Valentina Wali 06-1408
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

6  Wali
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

7
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

8
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

9
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

10
Namnteckning Textat namn Lägenhetsnr.

Årsredovisning

Brf Tingshöjden

769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

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 proffessionellt, såväl som kostnadseffektivt sätt.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten som föreningen äger

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

Föreningen äger marken.

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 7 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.

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 16 maj 2024 valdes följande styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Till styrelsen utsågs 5 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Lars Olofsson

Jorjet Cakar

Gabriel Eliyo

Valentina Wali

Till suppleanter valdes :

Rosanna Hybbinette

Saiid Maxamed

Till revisor valdes revisionsföretaget Baker Tilly Rådek AB, med huvudansvarig revisor Emil Flodqvist.

Under året har styrelsen genomfört 12 styrelsemöten, och därtill ett antal informella avstämningar.

Som valberedning har utsågs:

Firuz Nasirov

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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2022-2062.

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 2024-12-31 482 medlemmar, vilka äger rätten till 363 bostäder.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	20 444	19 605	16 440	15 606
Resultat efter finansiella poster	-14 426	-12 312	-14 178	-13 923
Balansomslutning	865 098	880 053	893 969	909 242
Soliditet %	67	67	67	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 101	996		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88,8	83,7		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	16 739	16 821	16 879	16 937
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	17 331	17 417		
Räntekänslighet %	15,74	17,49		
Sparande (kr) per kvadratmeter	47	173		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	283	288		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde är positivt under året. Föreningens främst verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften.

Föreningen har höjt avgiftern med 7% från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	508 794 400	127 198 600	1 460 000	-35 385 199	-12 311 832
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-12 311 832	12 311 832
lanspråktagande					
underhållsfond			-29 625	29 625	
Avsättning till					
underhållsfond			1 460 000	-1 460 000	
Årets resultat					-14 426 324
Belopp vid årets utgång	508 794 400	127 198 600	2 890 375	-49 127 406	-14 426 324

	Totalt
Belopp vid årets ingång	589 755 969
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
lanspråktagande	
underhållsfond	0
Avsättning till	
underhållsfond	0
Årets resultat	-14 426 324
Belopp vid årets utgång	575 329 645

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för underhåll	2 890 375
Balanserat resultat	-49 127 406
Årets resultat	-14 426 324
<i>Summa</i>	<i>-60 663 355</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 460 000
Balanseras i ny räkning	-62 123 355
<i>Summa</i>	<i>-60 663 355</i>

Avsättning till underhållsfond görs enligt upprättad underhållsplan.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror, Avgifter mm.	2, 3	20 443 834	19 604 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 443 834	19 604 924
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-8 983 888	-8 403 189
Fastighetsskatt		-109 950	-109 950
Övriga externa kostnader	7	-1 039 727	-924 435
Styrelsearvoden		-103 492	-317 378
Avskrivningar av byggnader		-15 231 181	-15 231 182
Summa rörelsekostnader		-25 468 238	-24 986 134
Rörelseresultat		-5 024 404	-5 381 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 261	73 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 474 181	-7 003 663
Summa finansiella poster		-9 401 920	-6 930 622
Resultat efter finansiella poster		-14 426 324	-12 311 832
Resultat före skatt		-14 426 324	-12 311 832
Årets resultat		-14 426 324	-12 311 832

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	857 855 663	872 977 026
Inventarier, verktyg och installationer	9	268 224	378 042
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		257 954	–
Summa materiella anläggningstillgångar	10	858 381 841	873 355 068
Summa anläggningstillgångar		858 381 841	873 355 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	10 876
Övriga fordringar		–	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	449 597	480 617
Summa kortfristiga fordringar		449 597	491 675
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 266 925	6 206 486
Summa kassa och bank		6 266 925	6 206 486
Summa omsättningstillgångar		6 716 522	6 698 161
SUMMA TILLGÅNGAR		865 098 363	880 053 229

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		635 993 000	635 993 000
Reservfond		2 890 375	1 460 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>638 883 375</i>	<i>637 453 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-49 127 406	-35 385 199
Årets resultat		-14 426 324	-12 311 832
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-63 553 730</i>	<i>-47 697 031</i>
Summa eget kapital		575 329 645	589 755 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	283 787 304	44 811 886
Summa långfristiga skulder		283 787 304	44 811 886
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 782 384	242 160 970
Leverantörsskulder		1 292 658	645 182
Aktuella skatteskulder		219 900	219 900
Övriga skulder		229 519	404 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 456 953	2 054 870
Summa kortfristiga skulder		5 981 414	245 485 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		865 098 363	880 053 229

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 024 404	-5 381 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	15 231 181	15 231 182
Erhållen ränta	72 287	73 041
Erlagd ränta	-9 268 917	-7 003 664
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 010 147</i>	<i>2 919 350</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	42 078	417 978
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	669 336	-300 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 721 561	3 037 008
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-257 954	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257 954	–
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 403 168	-1 303 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 403 168	-1 303 168
Årets kassaflöde	60 439	1 733 840
Likvida medel vid årets början	6 206 486	4 472 646
Likvida medel vid årets slut	6 266 925	6 206 486

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar och innerväggar	50	2
Värme och VA system	50	2
Fasad och fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Elinstallationer	30	3,33
Ventilation	25	4
Inventarier	5	20

Not 2	Hyror, Avgifter mm.	2024	2023
	Avgifter bostadsrätter	17 013 240	14 202 123
	Hyror från lokaler	1 299 747	1 493 051
	Överlåtelse & Pant-avgifter	68 604	80 975
	Av medlemmar debiterad el	1 133 159	2 207 606
	Övriga hyresrelaterade intäkter	872 359	916 937
	Erhållna elstöd	–	704 232
	Fakturerade kostnader	13 050	–
	Försäkringsersättning	43 675	–
		20 443 834	19 604 924

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll och drift. El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	285 261	246 522
	Städning	205 615	174 069
	Hissbesiktningar/avtal	51 532	9 009
	Trädgårdsskötsel, avtal	167 496	199 010
	Brandsskyddsbesiktning	4 620	–
	Övriga fastighetstekniska avtal	444 946	406 855
	Elförbrukning	1 945 020	2 302 194
	Fjärrvärme	2 033 340	1 867 052
	Vatten och avlopp	843 943	747 965
	Sophämtning	837 165	741 561
	Fastighetsförsäkring	327 832	293 981
	Bredband	33 000	33 000
	Pant/överlåtelse & till medlem vidarefakt. kostnad	158 951	265 220
		7 338 721	7 286 438

Not 5	Planenligt underhåll	2024	2023
	Underhåll gemensamma utrymmen	–	29 625
		–	29 625

Not 6	Reparation och underhåll	2024	2023
	Reparation/underhåll bostäder	20 507	23 074
	Reparation/underhåll lokaler	98 073	88 196
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	356 591	247 169
	Reparation/underhåll låssystem	67 105	71 539
	Reparation/underhåll installationer (vent, vvs, el etc.)	576 025	462 524
	Reparation/underhåll hissar	293 439	103 020
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	5 913	23 120
	Reparation/underhåll markytor/utemiljö	45 946	13 670
	Snöröjning/halkbekämpning	9 914	2 166
	OVK - åtgärder	3 510	52 648
	Vattenskador	168 143	–
		1 645 166	1 087 126

Not 7	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättning till revisor	55 840	63 925
	Ekonomisk & administrativ förvaltning	457 394	389 091
	Hyresadministration & Juridiska tjänster	346 101	276 571
	Konsultarvoden	19 091	17 329
	Bankavgifter	19 041	32 125
	Övriga förvaltningskostnader	142 260	145 395
		1 039 727	924 436

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	923 429 854	923 429 854
	Utgående anskaffningsvärden	923 429 854	923 429 854
	Ingående avskrivningar	-50 452 828	-35 331 465
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 121 363	-15 121 363
	Utgående avskrivningar	-65 574 191	-50 452 828
	Redovisat värde	857 855 663	872 977 026
	Varav bokfört markvärde utgör	132 717 979	132 717 979
	Taxeringsvärden	361 395 000	361 395 000
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	549 092	549 092
	Utgående anskaffningsvärden	549 092	549 092
	Ingående avskrivningar	-171 050	-61 231
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-109 818	-109 819
	Utgående avskrivningar	-280 868	-171 050
	Redovisat värde	268 224	378 042
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	257 954	—
	Utgående anskaffningsvärden	257 954	—
	Redovisat värde	257 954	—
	Installation fiber		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	112 693	102 448
	Upplupen intäkt för el	336 904	378 169
		449 597	480 617

Not 12	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Lån Danske Bank, bunden ränta 1,800%, ffd 2024-05-31	–	-189 800 906
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,960%, ffd 2026-05-31	-44 950 070	-45 830 070
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,590%, ffd 2029-07-02	-51 203 696	-51 341 880
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,520%, ffd 2027-05-31	-94 804 207	–
	Lån Danske Bank, rörlig ränta f.n 3,242%, ffd 2074-05-31	-94 611 715	–
	Kortfristig del av långfristig skuld	1 782 384	242 160 970
		-283 787 304	-44 811 886

Amortering uppgår 2025 till 1 403 168 kr/år.

Lån som förfaller under 2025 klassificeras som kortfristig skuld även om dessa omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnad	201 943	174 494
	Fjärrvärme	237 961	278 737
	Förinbetalda avgifter & hyror	1 487 284	1 266 596
	Övriga upplupna kostnader	–	10 568
	Upplupen ränta	529 765	324 475
		2 456 953	2 054 870

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	291 000 000	291 000 000
	Summa ställda säkerheter	291 000 000	291 000 000

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Valentina Wali

Gabriel Eliyo

Lars Olofsson

Rose Marie Ishak

Jorjet Cakar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 22.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

r1mFUC6V1xl

ENVELOPE ID:

SJ4_8R6Vkgg-r1mFUC6V1xl

DOCUMENT NAME:

ver 2 769632-0790 Brf Tingshöjden 20241231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALENTINA WALI valentina.wali@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:29 22.04.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/22)
2. GABRIEL ELIYO gabriel.eliyo@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:08 22.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/08)
3. LARS OLOFSSON lars.olofsson@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:30 22.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/19)
4. ROSE MARIE ISHAK rose-marie.ishak@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:00 22.04.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/01)
5. JORJET CAKAR jorjet.barelias@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:02 22.04.2025 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/15)
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:22 23.04.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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 räkenskapsåret 2024 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.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:
Emil Flodqvist • 23.04.2025 11:17

DOCUMENT ID:
rJTEg4U1lx

ENVELOPE ID:
B1gn4l4Ukle-rJTEg4U1lx

DOCUMENT NAME:
RevB Brf Tingshöjden 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:22 23.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Proposition inför årsstämma 2025

Förtydligande av stadgarnas §13 punkt n gällande FTX-ventilation (köksfläkt)

Föreningens stadgar, §13 "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter", innehåller i punkt n ett avsnitt som berör lägenheternas ventilation och köksfläkt. Nuvarande formulering är juridiskt korrekt, men vi bedömer att den bör förtydligas vad gäller hantering av FTX-ventilationen – det vill säga det mekaniska ventilationssystemet som omfattar bland annat köksfläkten.

Syftet med förtydligandet är att öka tydligheten gentemot medlemmarna samt att underlätta kommunikationen med exempelvis försäkringsbolag i händelse av skada eller störning som berör ventilationssystemet. Ventilationssystemet med kanal och ledningar tjänar inte mer än en lägenhet, vilket kan missuppfattats av nuvarande formulering i punkt n.

Dagens §13, punkt n

"köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem. Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,"

Reviderat förslag, ersätter nuvarande punkt n:

"köksfläkt av märke Swegon Casa (eller motsvarande fläkt till funktion men av annat fabrikat) är bostadsrättshavarens ansvar gällande service, reparation och underhåll,"

Motion inför årsstämma 2025

Elavtal med timpris

Christer Westerberg, Tingstorget 1

Bakgrund

"Anser att var och än bör betala för den el man använder. Vilket skulle hålla nere kostnaderna för respektive lägenhets ägare. Just nu känns det inte rättvist eftersom jag försöker att använda el när den är som lägst. Varje "ägare" har ju mätare så varför inte?"

Förslag att besluta under årsstämman

Att kommande styrelse undersöker ifall elavtal med timpris är tekniskt möjligt och ekonomiskt fördelaktigt för föreningens medlemmar.