



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tingsettan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tingsettan med säte i NORSBORG org.nr. 769629-8111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Albyberget 9	2016-05-30	1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 126
8	lokaler (hyresrätt)	68
30	förråd	165
Totalt 69 objekt		2 359

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Enisa Maljevic	Ordförande	2022-05-31
Asif Choudhry	Ledamot	2016-06-20
Dimitrios Dirhalidis	Ledamot	2016-12-10
Emir Jusufamic	Ledamot	2016-12-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Asif Choudhry, Dimitrios Dirhalidis, Emir Jusufamic samt Enisa Maljevic.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed med Joakim Häll som suppleant båda från Borevision AB.

Någon valberedning har inte funnits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-15. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen saknar en underhållsfond och styrelsen har beslutat att budgetera för en även om kravet inte är definierat i stadgarna.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-07.

Underhållsplan

Under hösten 2022 har styrelsen tagit fram ett förslag på underhållsplan utifrån en genomförd besiktning av fastigheten. Det är många större och mindre åtgärder som rekommenderas och styrelsen har beslutat att jobba sig igenom förslaget steg för steg. Under 2023 har styrelsen arbetat med att åtgärda mindre fel som anmärktes i besiktningsprotokollet, beställt OVK som saknats och påbörjat undersökning för reparation av röstiga rör i källaren samt fönsterbyte i hela fastigheten. Fel med tackluckor är åtgärdade.

OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll

Alla fastigheter är skyldiga att ha en OVK godkänt. Eftersom vår fastighet saknar en sådan har styrelsen beställt en ventilationskontroll som ej godkänts. Ventilationskontroll resulterade i att vi måste åtgärda en del fel för att få den godkänt. Många fläktar i huset är av fel/gammal modell och behöver bytas samt ventilationsrensning genomförs. Arbetet utfördes under decembermånad.

Vatten- och avloppsrör i källaren och tvättstuga

Enligt besiktningsprotokollet har vi fått anmärkningar på vatten - och avloppsrör i källaren och tvättstuga. En undersökning gjordes under hösten och styrelsen har beslutat att göra byte av de röstiga rören och börja ta in offerter. I början på december har vi även fått en vattenlekage samt sämre värme i fastigheten vilket snabbade på processen. Styrelsen har beställt utbyte av två stora rör i källaren och i tvättstugan under december samt påfyllning av vattentank för fjärvärme.

Bokningssystem i tvättstuga

Den elektroniska bokningstavlan i tvättstugan har blivit trasig och en lämplig reparatör eftersöks av styrelsen.

Föreningens lån

Räntekostnader för föreningens lån har fördubblats under 2023. I en ränteomförhandling bytte vi från SEB till Nordea för att få bättre räntevillkor. Lånen är nu bundna på 1 år till 4,65 % och 2 år till 4,62 %.

Uthyrning av takutrymmet

Styrelsen har tecknat ett avtal med Tele 2 för uthyrning av våra takutrymmen vilket kommer resultera i en sidoinkomst på 30 000/år från 2024-06-01 - 2034-05-31.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 15 % from den 1 januari 2024 till följd av olika för dyrningar som elkostnad, fjärrvärme, lånekostnader mm. Eftersom det planeras större investeringar i fastigheten kan vidare avgiftshöjningar tillkomma i framtiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Installation av undercentral
2017	Renovering av tvättstuga samt styrelserum
2019	Spolning av stammar
2020	Renovering av trapphus samt portentréer, målning av hissar samt byte av hissdörrar
2020	Delning av lägenheter
2021	Byte av portentrédörrar (efter skadegörelse)
2023	Byte av ventilationsfläktar i alla lägenheter där aktuell standard inte uppfylldes och justering av ventilationssystem
2023	Två stora röstiga rör i källarutrymmen och tvättstugan är utbytta

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Fönsterbyten
- Energideklaration
- Balkongåtgärder (franskabalkonger med sprucken glas)
- Bygga 6-8 nya parkeringsplatser
- Takomläggning
- Spolning av stammar/stambyte
- Underhåll av tvättstugans inredörr
- Utbyte av stamventiler för värmeledningar

Fönsterbyte och Takomläggning

Utgör en underhållsåtgärd som ligger inom föreningens 5 åriga underhållsplan och avser fönsterbyte enligt nya EU standard och takomläggning enligt besiktningsprotokoll.

Styrelsearvodet

Styrelsearvodet ligger kvar på 100 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	46	-36	-18	4	-21
Skuldsättning, kr/kvm	5 357	5 218	6 625	6 634	6 672
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 357	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	318	321	273	244	237
Årsavgifter, kr/kvm	772	679	664	610	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	793	695	649	668	652
Nettoomsättning, tkr	1 658	1 476	1 423	1 473	1 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	-580	-548	-892	-599	-588
Soliditet, %	67	68	59	58	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Även de ökade räntekostnaderna har bidragit till förlusten.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 86 226 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåll uppgår till 46 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %, men för att uppnå ett positivt sparande för finansiering av framtida åtagande behöver avgifterna, med nuvarande räntenivåer, höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 640 450	0	0	29 640 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 401 250	0	0	2 401 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	32 041 700	0	0	32 041 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 155 744	-547 824	0	-4 703 568
Årets resultat, kr	-547 824	547 824	-579 940	-579 940
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 703 568	0	-579 940	-5 283 508
S:a eget kapital, kr	27 338 132	0	-579 940	26 758 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 703 568
Årets resultat, kr	-579 940
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 283 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 283 508

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 169	1 469 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 937	7 200
Summa Rörelseintäkter		1 684 106	1 476 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 337 141	-1 215 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 752	-82 016
Personalkostnader	Not 6	-133 628	-148 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-469 052	-469 052
Summa Rörelsekostnader		-2 000 572	-1 915 750
Rörelseresultat		-316 466	-439 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 658	67 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 132	-176 181
Summa Finansiella poster		-263 474	-108 421
Resultat efter finansiella poster		-579 940	-547 824
Resultat före skatt		-579 940	-547 824
Årets resultat		-579 940	-547 824

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 133 531	34 602 583
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 133 531	34 602 583
Summa Anläggningstillgångar		34 133 531	34 602 583

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 779
Övriga kortfristiga fordringar		231 803	352 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	252 899	112 798
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		484 701	467 390

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	5 026 483	5 012 915
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 026 483	5 012 915
Summa Omsättningstillgångar		5 511 185	5 480 305

Summa Tillgångar

39 644 716 40 082 888

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 041 700	32 041 700
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	32 041 700	32 041 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 703 568	-4 155 744
Årets resultat	-579 940	-547 824
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 283 508	-4 703 568

Summa Eget kapital

26 758 192 27 338 132

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	4 936 250	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	4 936 250	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 447 750	11 447 500
Leverantörsskulder		86 703	58 226
Skatteskulder	Not 13	19 865	51 412
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	842 506	941 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	553 450	245 716
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		7 950 274	12 744 756

Summa Skulder

12 886 524 12 744 756

Summa Eget kapital och skulder

39 644 716 40 082 888

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-316 466	-439 403
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 052	469 052
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	469 052	469 052
Erhållen ränta	18 058	290
Erlagd ränta	-360 271	-174 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-189 627	-145 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 494	-41 613
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 407	-427 419
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	166 900	-469 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 726	-614 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	4 681 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-63 500	-3 085 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 500	1 596 000
Årets kassaflöde	-86 226	981 913
Likvida medel vid årets början	5 319 529	4 337 616
Likvida medel vid årets slut	5 233 302	5 319 529

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 641 379	1 442 811
	Hyror lokaler	0	4 205
	Hyror övrigt	12 696	9 466
	Övriga primära intäkter	7 742	17 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 661 817	1 473 860
	Hysesbortfall	-3 648	-4 713
	<i>Summa</i>	-3 648	-4 713
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 658 169	1 469 147
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	25 937	0
	Övriga sekundära intäkter	0	7 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 937	7 200
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-134 730	-132 936
	Snö och halk-bekämpning	0	-10 000
	Reparationer	-32 649	-47 484
	Planerat underhåll	-244 517	0
	Försäkringsskador	0	-67 022
	EI	-100 104	-151 830
	Uppvärmning	-402 568	-360 608
	Vatten	-173 770	-190 930
	Sophämtning	-55 000	-55 000
	Fastighetsförsäkring	-72 438	-44 065
	Kabel-TV och bredband	-8 829	-8 249
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 259	-41 253
	Förvaltningsavtalskostnader	-63 276	-106 432
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 337 141	-1 215 809

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-452	-11 704
	Administrationskostnader	-26 740	-34 449
	Extern revision	-24 500	-32 250
	Medlemsavgifter	-4 930	0
	Föreningsverksamhet	-2 090	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 040	-3 613
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 752	-82 016
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-106 250
	Övriga arvoden	-1 680	0
	Sociala avgifter	-31 948	-33 384
	Övriga personalkostnader	0	-9 240
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-133 628	-148 874
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-469 052	-469 052
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-469 052	-469 052

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 804 402	29 804 402
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 352 911	8 352 911
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	38 157 313	38 157 313
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 554 730	-3 085 678
	Årets avskrivningar	-469 052	-469 052
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-4 023 782	-3 554 730
	Utgående redovisat värde	34 133 531	34 602 583
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	25 400 000	25 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	15 000 000	15 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	10 347	10 347
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	10 347	10 347
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 347	-10 347
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 347	-10 347
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	25 696	16 156
	Upplupna ränteintäkter	195 071	67 471
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 132	29 172
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 899	112 798

Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	7 933	1 012 915		
	Bankkonto 2	4 000 000	4 000 000		
	Bankkonto 3	117 573	0		
	Bankkonto 4	900 000	0		
	Bankkonto 5	977	0		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 026 483	5 012 915		
Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	4,62%	2025-05-21	4 978 750	42 500
	Nordea Hypotek AB	4,65%	2024-05-27	6 405 250	42 500
				11 384 000	85 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			42 500	
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 405 250	
	Kortfristig del			6 447 750	
Not 13	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	19 865	51 412		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	19 865	51 412		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt	0	46 065		
	Inre fond	842 351	887 131		
	Övriga kortfristiga skulder	155	8 706		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	842 506	941 902		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	161 824	125 653		
	Upplupna räntekostnader	52 147	3 286		
	Övriga upplupna kostnader	339 479	116 777		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	553 450	245 716		
Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut				
	Inga väsentliga händelser av vikt finns att nämna.				

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tingsettan, org.nr. 769629-8111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tingsettan för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på föreningens redovisade förlust och negativa kassaflöde.. Av styrelsens kommentar till årets förlust framgår att med nuvarande räntenivåer behöver avgiften höjas ytterligare om föreningen ska generera ett positivt sparande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tingsettan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ENISA MALJEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:15:47



EMIR JUSUFRAMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:48:51



ASIF CHOUDHRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:47:31



DIMITRIOS DIRHALIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 14:11:12



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:41:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:46:06



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.