

Årsredovisning

Brf Tingsterrassen

769632-0915

Styrelsen för Brf Tingsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Detta görs utan begränsning i tid och med syfte att främja medlemmarnas intressen. Detta innebär att föreningens styrelse verkar för att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö.

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

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

Föreningens säte är Botkyrka.

Fastigheten som föreningen äger

De tre huskroppar med adress Lagmansbacken 2, 4 och 6 utgör en fastighet med beteckning Botkyrka, Tingsbacken 1.

Fastigheterna färdigställdes i all väsentlighet 2016–2020 och är därför befriande från fastighetsskatt tom år 2034.

Samtliga ytor är upplåtna med bostadsrätt, totalt 5801m² fördelade på 127 bostadsrätter, varav ett består av ett gruppboende. Föreningen hyr också ut totalt 11 parkeringsplatser.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har 20% andel i "gemensamhetsanläggningen Tingsvalvet" som är ett parkeringsgarage där föreningen disponerar 21 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Styrelsen

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 17 juni valdes en ny styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Styrelsen har nu fem ledamöter:

Nevin Aksoy

Dennis Tezel Westermarck

Pelin Ulusoy

Erkan Deniz

Eddy Khoury

Till revisor valdes revisionsföretaget Baker Tilly Rådek AB med huvudansvarig revisor Emil Flodqvist. Under året har styrelsen haft styrelsemöten vid 10 tillfällen och därtill ett antal informella avstämningar.

Framtida utveckling

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

Kostnader för 2025 har budgeterats och balanserats med intäkter föreningen har. I början på januari 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10 % och detta beslutades på grund av att styrelsen behövde uppnå full konstnadstäckning och det rådande ränteläget. Styrelsen valde att göra den avgiftshöjningen för att sedan inte höja något med under året 2025.

På grund av kommande investeringar samt ökade löpande kostnader kommer avgiften att höjas med 5% från juli 2026.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2051.

Övrig information

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar på föreningens uppdrag fastigheterna.

Detta innefattar löpande tillsyn och fel avhjälpning 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 förser föreningen med sophämtning och vatten genom sitt kommunala bolag SRV och Botkyrka vatten.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

Samverkan och arbetet med trygghet

Brf Tingsterrassen samverkar vid behov med grannförening Brf Tingshöjden samt skolor i närområdet och/eller externa aktörer för att främja trygghet och trivsel i bostadsområdet. Styrelsen har under året 2025 gjort en satsning på kameraövervakning i de allmänna utrymmena på Lagmansbacken 2, 4 och 6. Det har funnits efterfrågan från medlemmar samt att styrelsen beslutat om att detta kan öka tryggheten och trivseln i våra hus.

Medlemmar

Föreningen har per 2025-12-31 157 medlemmar, vilka äger rätten till 127 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.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	7 446	6 799	7 040	5 850
Resultat efter finansiella poster	-3 590	-4 038	-3 299	-3 697
Soliditet %	68	67	68	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 189	1 077	1 070	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	91,88	88,22	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 916	15 081	15 246	15 325
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 916	15 081	15 246	
Räntekänslighet %	12,55	14	14,23	
Sparande (kr) per kvadratmeter	215	123	250	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	293	281	289	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat uppstår främst på grund av stora avskrivningskostnader. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi i balans. För att möta ökade kostnader har föreningen höjt avgiften med 10% från 2025-01-01 samt 5% från 2026-07-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	159 508 800	49 252 200	796 494	-14 005 020	-4 038 268
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-4 038 268	4 038 268
Förändring av underhålls-fond			620 000	-620 000	
Årets resultat					-3 589 795
Belopp vid årets utgång	159 508 800	49 252 200	1 416 494	-18 663 288	-3 589 795

	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 514 206
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhålls-fond	0
Årets resultat	-3 589 795
Belopp vid årets utgång	187 924 411

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-18 663 288
Årets resultat	-3 589 795
<i>Summa</i>	<i>-22 253 083</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 422 000
lanspråktagande av underhållsfond	-71 147
Balanseras i ny räkning	-23 603 936
<i>Summa</i>	<i>-22 253 083</i>

Enligt föreningens stadgar skall 0,1% av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll, alternativt enligt underhållsplan. Underhållsplan föreslår 1 422 tkr/år.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Hyror, Avgifter mm.	2, 3	7 445 808	6 799 324
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 445 808	6 799 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 197 321	-2 894 829
Övriga externa kostnader	8	-484 499	-475 111
Personalkostnader	9	-386 373	-344 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 767 514	-4 753 049
Summa rörelsekostnader		-8 835 707	-8 467 966
Rörelseresultat		-1 389 899	-1 668 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 199 913	-2 369 626
Summa finansiella poster		-2 199 896	-2 369 626
Resultat efter finansiella poster		-3 589 795	-4 038 268
Resultat före skatt		-3 589 795	-4 038 268
Årets resultat		-3 589 795	-4 038 268

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	274 921 746	279 689 260
Summa materiella anläggningstillgångar		274 921 746	279 689 260
Summa anläggningstillgångar		274 921 746	279 689 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	16	5 000 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	199 447	157 529
Summa kortfristiga fordringar		199 463	5 157 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 607	1 111 971
Summa kassa och bank		761 607	1 111 971
Summa omsättningstillgångar		961 070	6 269 512
SUMMA TILLGÅNGAR		275 882 816	285 958 772

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		208 761 000	208 761 000
Fond för yttre underhåll		1 416 494	796 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>210 177 494</i>	<i>209 557 494</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 663 288	-14 005 020
Årets resultat		-3 589 795	-4 038 268
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 253 083</i>	<i>-18 043 288</i>
Summa eget kapital		187 924 411	191 514 206
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	60 721 870	65 797 676
Summa långfristiga skulder		60 721 870	65 797 676
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	25 806 982	21 689 532
Leverantörsskulder		321 343	494 367
Övriga skulder		594 625	600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	513 585	5 862 991
Summa kortfristiga skulder		27 236 535	28 646 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 882 816	285 958 772

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 389 899	-1 668 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	4 767 514	4 753 049
Erhållen ränta	17	–
Erlagd ränta	-2 200 513	-2 376 304
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 177 119</i>	<i>708 103</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 958 078	-4 984 279
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 527 205	5 151 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	607 992	875 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-173 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-173 600
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-958 356	-958 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-958 356	-958 356
Årets kassaflöde	-350 364	-256 469
Likvida medel vid årets början	1 111 971	1 368 440
Likvida medel vid årets slut	761 607	1 111 971

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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.

Materiella anläggningstillgångar

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
Magnetitfilter	10	10

Not 2	Hyror och avgifter	2025	2024
	Avgifter bostadsrätter	6 454 708	5 867 662
	Hyror från parkeringar	62 715	52 384
	Överlåtelse & pant -avgifter	24 607	15 161
	Av medlemmar debiterad el	440 513	379 475
	Övriga intäkter & debiteringar	463 265	484 642
		7 445 808	6 799 324

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Fastighetsförvaltning	2025	2024
	Fastighetsskötsel	150 086	155 710
	Städning	12 685	12 406
	Hissbesiktningar / avtal	58 627	59 944
	Brandskyddsbesiktningar / avtal	3 808	1 540
	Övriga fastighetstekniska avtal	57 676	43 678
		282 882	273 278

Not 5	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Bostäder	4 053	42 674
	Vatten- och fuktskador	15 404	23 570
	Gemensamma utrymmen	129 536	74 993
	Låssystem	29 596	17 808
	Installationer	290 114	242 771
	Hiss	31 884	6 894
	Markytor, utemiljö	45 303	28 681
	Snöröjning / halkbekämpning	13 125	6 860
		559 015	444 251

Not 6	Planenligt underhåll	2025	2024
	Markytor / utemiljö	71 148	–
		71 148	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2025	2024
	Elförbrukning	678 002	643 982
	Fjärrvärme	623 889	641 388
	Vatten och avlopp	395 259	344 292
	Sophämtning	378 795	311 459
	Grovsopor	13 350	34 509
	Fastighetsförsäkring	142 870	139 158
	Bredband	12 375	13 500
	Pant- /överlåtelseavgifter samt vidarefakt. kostn. till medlem	39 736	49 014
		2 284 276	2 177 302

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ersättningar till revisorer	45 438	44 152
	Ekonomisk & Administrativ förvaltning	186 010	225 186
	Konsultarvoden	34 998	12 277
	BRF administration och Juridiska tjänster	187 522	168 135
	Bankavgifter	10 216	9 467
	Övriga förvaltningskostnader	20 314	15 894
		484 498	475 111

Not 9	Styrelsearvoden	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden till styrelsen	294 000	262 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>294 000</i>	<i>262 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	92 374	82 477
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>386 374</i>	<i>344 977</i>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	300 276 158	300 276 158
	Utgående anskaffningsvärden	300 276 158	300 276 158
	Ingående avskrivningar	-20 586 898	-15 833 849
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 767 514	-4 753 049
	Utgående avskrivningar	-25 354 412	-20 586 898
	Redovisat värde	274 921 746	279 689 260
	Varav bokfört markvärde utgör	51 185 717	51 185 717
	Taxeringsvärden byggnad och mark totalt	111 600 000	120 600 000

Not 11	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	16	5 000 012
		16	5 000 012

Felaktig inbetalning på 5 000 000 kr till föreningens skattekonto 2024. Reglerat av Skatteverket under 2025.

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	48 242	46 387
	Upplupen intäkt för el	151 205	111 142
		199 447	157 529

Not 13	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Lån Danske Bank bunden ränta 3,00%, ffd 2029-04-03	20 731 176	–
	Lån Danske Bank bunden ränta 1,03%, ffd 2026-03-31	25 151 570	25 454 514
	Lån Danske Bank bunden ränta 2,06%, ffd 2027-03-31	19 003 563	19 204 563
	Lån Danske Bank bunden ränta 4,00%, ffd 2028-03-31	21 642 543	21 642 543
	Lån Danske Bank bunden ränta 3,92%, ffd 2025-03-31	–	21 185 588
	Kortfristig del av långfristig skuld	-25 806 982	-21 689 532
		60 721 870	65 797 676

Årlig amortering uppgår till 958 356 kr.

Lån som förfaller under 2026 klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fjärrvärme	71 783	74 915
	El	61 119	74 152
	Övriga upplupna kost och förinbetalade intäkter	–	9 709
	Revision	25 000	25 000
	Räntekostnader	5 939	6 539
	Förinbetalda hyror och avgifter	349 744	672 676
	Felaktigt registrerad inbetalning skattekonto	–	5 000 000
		513 585	5 862 991

Not 15	Ställda säkerheter per skuldpost	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Fastighetsinteckning generellt i Tingsbacken 1, Botkyrka	91 392 000	91 392 000

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2026-07-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-06-05

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nevin Aksoy
Styrelseordförande

Erkan Deniz

Eddy Khoury

Pelin Ulusoy

Dennis Tezel Westermarck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 16:29

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 05.06.2026 16:21

DOCUMENT ID:

SJsPo8gZzx

ENVELOPE ID:

ryiDiUx-Me-SJsPo8gZzx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Tingsterrassen 20250101-20251231.
pdf

13 pages

SHA-512:

065b87d918d991adef5655477e85f5d81a361605cb5455
b61f8a07536f8355eb5d89a6b718302ee7e83ee9b10cc2
c2f4b2df759b7a9517c9a2c544252c2a84a1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NEVIN AKSOY eviaks3@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2026 09:54 07.06.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/13) IP: 31.208.128.145
2. ERKAN DENIZ edeniz0@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2026 10:57 07.06.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/30) IP: 94.234.76.85
3. EDDY CHARBEL KHOURY eddy.khoury94@gmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2026 20:23 07.06.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/11) IP: 90.238.4.250
4. PELIN ULUSOY pelin.ulusoy1@outlook.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 12:55 07.06.2026 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/22) IP: 188.150.26.49
5. DENNIS KEMAL TEZEL W ESTERMARK dennis.tezel1907@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2026 14:03 09.06.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/26) IP: 212.133.9.163
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	09.06.2026 16:29 09.06.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 20.91.241.170

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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