



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Tingsettan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tingsettan med säte i Norsborg org.nr. 769629-8111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 bildades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Botkyrka Albyberget 9		1971

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2126
8	lokaler (hyresrätt)	68
30	förråd	165
Totalt 69 objekt		2359

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Enisa Maljevic	Ordförande	2022-05-31	
Asif Choudhry	Ordförande	2016-12-10	2022-05-31
Asif Choudhry	Ledamot	2016-06-20	
Edin Jusufamic	Ordförande	2021-03-15	2022-04-01
Dimitrios Dirhalidis	Ledamot	2016-12-10	
Emir Jusufamic	Ledamot	2016-12-10	

I tur att avgå är: Enisa Maljevic, Asif Choudhry, Dimitrios Dirhalidis och Emir Jusufamic.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Enisa Maljevic, Asif Choudhry, Dimitrios Dirhalidis, Emir Jusuframic.

Firman tecknas enligt ovan av ledamöterna var för sig

Revisorer har varit Jörgen Götehed med Joakim Häll som suppleant båda från BoRevision.

Någon valberedning har inte funnits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-26. På stämman deltog 6 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Beslut om reservation till föreningens underhållsfond sker i enlighet med gällande stadgar.

Skadegörelse

Under juni 2021 har det förekommit skadegörelse på fastighetens entrédörrar samt i trapphuset. Samtliga skador har åtgärdats under 2022 och nya metaldörrar har inbyggts. På grund av skadegörelsen har styrelsen gjort en oro-anmälan till Polisen som regelbundet ronderar på fastigheten samt i trapphuset som en trygghetsåtgärd. Styrelsen har dessutom införskaffat starkare ljuskällor (sensor-lampor) på fastighetens baksida. Ljuskällan ska belysa baksidan som dessförinnan varit obelyst. Sedan den senaste skadegörelsen har det inte förekommit ytterligare skadegörelse.

Avgiftshöjning

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 15 % från den 1 januari 2023. Information om avgiftshöjning har hängts upp på informationstavlan i trapphuset i början på december 2022.

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)

Spolning av stammar

På fastigheten har det inte utförts något stambyte. Stammarna på fastigheten har undersökts och spolats av Interspol Systems AB år 2019, där det konstaterats att stammarna är intakta och ser bra ut. Interspol Systems AB kommer att spola stammarna regelbundet för att se till att dem är intakta (enligt Interspol Systems AB rekommenderas nästa spolning 2023). Under hösten 2022 har styrelsen beställt en besiktning av hela fastigheten för att se över underhållsbehov. En rekommendation från besiktningsprotokollet är att göra stambyte i snar framtid vilket kommer påverka kostnader för våra medlemmar. Samtliga planerade åtgärder ska finansieras med avsatta pengar för underhåll samt nya lån i föreningen.

En ny spolning av stammarna kommer att ske år 2023.

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

- Fasad och fönster (diverse målningsarbeten)
- spolning av stammar
- parkering
- se över energibesparing (samtliga ljuskällor)

Fasad och fönster (diverse målningsarbeten)

Utgör en underhållsåtgärd som ligger inom föreningens 10 åriga underhållsplan och avser målning av fasad och fönster. Denna underhållsåtgärd kommer att tas upp tidigast år 2023-2024.

Styrelsearvodet

Styrelsearvodet höjdes till 100 tkr på en extra föreningsstämma 2021 vilket har även bekräftats på ordinarie årsstämma 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	-36	-18	4	-21	2
Skuldsättning, kr/kvm	5 218	6 625	6 634	6 672	6 711
Räntekänslighet, %	8	11	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	321	273	244	237	237
Driftskostnad, kr/kvm	738	561	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	679	664	610	629	608
Totala intäkter, kr/kvm	695	649	668	652	651
Nettoomsättning, tkr	1 476	1 423	1 473	1 738	1 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	-548	-892	-599	-588	-564
Soliditet, %	68	59	58	61	61

Förtydligande nyckeltal:

Fr o m 2022 är nyckeltalen beräknade på BR 2126 kvm och lokaler 68 kvm. Totalyta 2 194 kvm.

Fr o m 2021 är nyckeltalen beräknade enligt ytorna BR 1 927 kvm, HR 199 kvm och lokaler 68 kvm. Totalyta 2 194 kvm.

Årsavgifter, kr kvm är fr.o.m år Q4 2020 beräknade på en BOA på 1936,5 kvm i och med ombildning av HR till BR

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	26 625 600	0	3 014 850	29 640 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	735 100	0	1 666 150	2 401 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	27 360 700	0	4 681 000	32 041 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 263 989	-891 755	0	-4 155 744
Årets resultat, kr	-891 755	891 755	-547 824	-547 824
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 155 744	0	-547 824	-4 703 568
S:a eget kapital, kr	23 204 956	0	4 133 176	27 338 132

* 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	-4 155 744
Årets resultat, kr	-547 824
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 703 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 703 568

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

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 476 347	1 423 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 968	0
Summa rörelseintäkter		1 864 315	1 423 037

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 619 093	-1 229 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 699	-295 163
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-148 874	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-469 052	-536 512
Summa rörelsekostnader		-2 303 718	-2 127 071

Rörelseresultat**-439 403 -704 034****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		67 760	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 581	-187 277
Övriga finansiella poster	Not 8	-600	-600
Summa finansiella poster		-108 421	-187 721

Årets resultat**-547 824 -891 755**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9, 13	34 602 583	35 071 635
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 602 583	35 071 635
Summa anläggningstillgångar		34 602 583	35 071 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 379	13 108
Kundfordringar		400	400
Avräkningskonto HSB		306 614	419 468
Övriga kortfristiga fordringar		46 199	516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 798	92 669
Summa kortfristiga fordringar		467 390	526 161
Kassa och bank			
Bank	Not 12	5 012 915	3 918 148
Summa kassa och bank		5 012 915	3 918 148
Summa omsättningstillgångar		5 480 305	4 444 308
Summa tillgångar		40 082 888	39 515 944

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	29 640 450	26 625 600
Upplåtelseavgifter	2 401 250	735 100
Summa bundet eget kapital	32 041 700	27 360 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 155 744	-3 263 989
Årets resultat	-547 824	-891 755
Summa ansamlad förlust	-4 703 568	-4 155 744

Summa eget kapital

27 338 132 **23 204 956**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	9 447 500
Summa långfristiga skulder		0	9 447 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 447 500	5 085 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	887 131	889 676
Leverantörsskulder		58 226	84 343
Aktuell skatteskuld	Not 15	51 412	83 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	54 771	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 716	720 656
Summa kortfristiga skulder		12 744 756	6 863 488

Summa skulder

12 744 756 **16 310 988**

Summa eget kapital och skulder

40 082 888 **39 515 944**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 442 811	1 280 068
	Hysesintäkt bostäder	0	118 470
	Hysesintäkt lokaler	2 228	8 868
	Hysesintäkt övrigt	6 730	0
	Hysesrabatter	0	-4 980
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 177	14 039
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 401	6 572
		1 476 347	1 423 037
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	387 968	0
		387 968	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-502 473	-121 141
	El	-151 830	-92 717
	Uppvärmning	-360 608	-357 005
	Vatten	-190 930	-149 408
	Renhållning	-55 000	-65 550
	TV, bredband, iptelefoni	-8 249	-8 396
	Serviceavtal	-7 993	-6 115
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 569	-13 047
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-120 375	-98 551
	Förvaltningskostnader	-106 433	-71 478
	Försäkringar	-44 065	-43 301
	Fastighetsskatt	-41 253	-39 513
	Övriga driftskostnader	-15 317	-163 464
		-1 619 093	-1 229 686
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-32 250	-21 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 362	-14 085
	Kontorsutrustning och -material	0	-5 827
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 088	-14 877
	Konsulter	0	-164 635
	Förbrukningsinventarier	0	-1 500
	Stämma och styrelse	0	-1 546
	Kundförluster m m	0	-71 568
		-66 699	-295 163
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-106 250	-50 000
	Övriga personalkostnader	-9 240	0
	Sociala avgifter	-33 384	-15 710
		-148 874	-65 710
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-469 052	-536 512
		-469 052	-536 512
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavier	-600	-600
		-600	-600

Not 9		Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				29 804 402	29 804 402
Ingående anskaffningsvärde mark				8 352 911	8 352 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				38 157 313	38 157 313
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 085 678	-2 549 165
Årets avskrivningar byggnader				-469 052	-536 512
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 554 730	-3 085 678
Utgående bokfört värde				34 602 583	35 071 635
Bokförda värden byggnader				26 249 672	26 718 724
Bokförda värden mark				8 352 911	8 352 911
Fastighetsbeteckning:		Albyberget 9			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	19 200 000	6 200 000	25 400 000	19 980 000
		19 200 000	6 200 000	25 400 000	19 980 000

Not 10		Inventarier		2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden				10 347	10 347
Utgående anskaffningsvärden				10 347	10 347
Ingående avskrivningar				-10 347	-10 347
Utgående avskrivningar				-10 347	-10 347
Utgående bokfört värde				0	0

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring				16 156	0
Upplupna ränteintäkter				67 471	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				29 172	92 669
				112 798	92 669

Not 12		Bank		2022-12-31	2021-12-31
SEB				1 012 915	3 918 148
SBAB				4 000 000	0
				5 012 915	3 918 148

Not 13		Skulder till kreditinstitut		2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	1,31%	2023-05-28	5 000 000	0	
SEB	3,97%	2023-05-28	2 000 000	0	
SEB	1,31%	2023-05-28	4 447 500	85 000	
			11 447 500	85 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				340 000	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				11 022 500	
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				15 000 000	15 000 000

Not 14	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	889 676	950 232
	Uttag	-2 545	-60 556
		<u>887 131</u>	<u>889 676</u>
Not 15	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	51 412	83 812
		<u>51 412</u>	<u>83 812</u>
Not 16	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	22 500	0
	Arbetsgivaravgifter	23 565	0
	Övriga kortfristiga skulder	8 706	0
		<u>54 771</u>	<u>0</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 840	124 110
	Upplupna räntekostnader	3 286	2 098
	Upplupen revision	27 000	21 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 653	105 348
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 937	468 100
		<u>245 716</u>	<u>720 656</u>
Not 18	Eventualförpliktelser		
	Inga		
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
	Inga väsentliga händelser av vikt finns att nämna		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Asif Choudhry

Dimitrios Dirhalidis

Emir Jusufamic

Enisa Maljevic

Min revisionsberättelse har avgivits

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

I protokoll från ordinarie föreningsstämma 2022 anges att en auktoriserad revisor anlitas via HSB. Undertecknad revisor, som även tidigare varit revisor för föreningen, är inte auktoriserad och är således inte med namn vald av stämman.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på det negativa "Sparandet" som presenteras i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt. Av lämnad definition framgår att ett sparande behövs för att klara framtida investeringar och kostnadsökningar. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för åtgärder som kommer att behöva utföras på föreningens hus.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ENISA MALJEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:25:42



EMIR JUSUFRAMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:34:44



ASIF CHOUDHRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 17:32:20



DIMITRIOS DIRHALIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 11:33:05



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:55:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 13:54:07



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.