

Årsredovisning

Brf Tingshöjden

769632-0790

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

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

Fastigheten som föreningen äger

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

Föreningen äger marken.

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

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

Föreningen hyr ut 7 stycken lokaler om totalt 583m2.

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

Föreningsstämma och val av styrelse m.fl.

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

Till styrelsen utsågs 5 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Lars Olofsson

Jorjet Cakar

Gabriel Eliyo

Valentina Wali

Till suppleanter valdes :

Rosanna Hybbinette

Saiid Maxamed

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

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

Som valberedning har utsågs:

Firuz Nasirov

Övrig information**Förvaltning**

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar på föreningens uppdrag fastigheterna.

Detta innefattar löpande tillsyn och felavhjälpning i framför allt gemensamma utrymmen och ytor.

Bostadsförvaltning administrerar och upprätthåller det lagstadgade lägenhetsregistret och bistår styrelsen med ekonomiska rapporter, uppföljning och prognoser.

Vidare upprättas denna årsredovisning i samråd med styrelsen.

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

För elinköp använder föreningen Vattenfall och Skellefteå kraft.

Medlemmar debiteras sin individuella förbrukning enligt en självkostnadsprincip.

Värme till fastigheten levereras genom Södertörns Fjärrvärme.

Botkyrka kommun genom sitt kommunala bolag SRV och Botkyrka vatten förser föreningen med sophämtning och vatten.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Folksam

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

UPPLYSNING VID FÖRLUST

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

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

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

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

Förslag till disposition:

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

Avsättning till underhållsfond görs enligt upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

1

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

BALANSRÄKNING

1

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

1

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

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

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

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

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

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

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

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

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

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

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

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

Amortering uppgår 2025 till 1 403 168 kr/år.

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

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

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

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Valentina Wali

Gabriel Eliyo

Lars Olofsson

Rose Marie Ishak

Jorjet Cakar

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

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 22.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

r1mFUC6V1xl

ENVELOPE ID:

SJ4_8R6Vkkg-r1mFUC6V1xl

DOCUMENT NAME:

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALENTINA WALI valentina.wali@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:29 22.04.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/22) IP: 83.185.36.59
2. GABRIEL ELIYO gabriel.eliyo@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:08 22.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/08) IP: 87.227.86.81
3. LARS OLOFSSON lars.olofsson@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:30 22.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/19) IP: 185.16.95.88
4. ROSE MARIE ISHAK rose-marie.ishak@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:00 22.04.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/01) IP: 90.129.211.23
5. JORJET CAKAR jorjet.barelias@brftingshojden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:02 22.04.2025 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/15) IP: 90.227.141.203
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:22 23.04.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 135.225.83.119

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed