



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tingsettan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tingsettan med säte i Botkyrka org.nr. 769629-8111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	16
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 126
9	p-platser	0
Totalt 41 objekt		2 142

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 0 rok, 4 st 1 rok, 5 st 3 rok, 2 st 4 rok.

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
Ilmurat Sultyyarov	Suppleant	2024-05-29

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

Jusuframic samt Ilmurat Sulyyarov. Samtliga ställer upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: William Lindström med Joakim Häll som suppleant båda från Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Diana Albatova, vald vid föreningsstämman. Diana har avgått under året pga flytt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Denna är upprättad 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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 2024 har styrelsen arbetat med att åtgärda mindre fel som anmärktes i besiktningsprotokollet. Den obligatoriska OVK kontrollen har lett till att alla fläktsystem i hela föreningen har bytts ut. OVK har därefter blivit godkänt. Bl. annat har även de oxiderade vattenrör i källaren byts ut och en rörspricka på plan 2 åtgärdats. Värmeelementen har undersökts och fått alla elementventiler utbytt. Elementen fungerar överlag bra. Medlemmarna har fått instruktion hur de luftar element för att få bättre värmespridning.

Styrelsen har under året tagit flera offerter för fönsterbyte i hela fastigheten men till slut pausat projektet då det upptäcktes PCB i fönsters fogar som kräver en särskild och kostsam sanering.

OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll

Alla fastigheter är skyldiga att ha en OVK godkänt. Föreningen har fått en godkänd OVK i februari 2024 efter att ha bytt alla fläktar samt genomfört ventilationsrensning.

Energideklaration

Enligt kravet från Boverket behöver föreningen upprethålla en energideklaration vilket har utförts under året.

Vatten- och avloppsrör i källaren och tvättstuga

Enligt besiktningsprotokollet har vi fått anmärkningar på vatten - och avloppsrör i källaren och tvättstuga. De oxiderade vattenburna rören är nu utbytt.

Bokningssystem i tvättstuga

Den elektroniska bokningstavlan i tvättstugan har reparerats under året och fungerar.

Nya parkeringsplatser

Styrelsen har under året annordnat 9 parkeringsplatser för boenden. Alla har direkt blivit utyrda enligt upprättat anmälningslista.

Föreningens lån

Räntekostnader för föreningens lån har fördubblats under 2023 och har haft fullt utfall under 2024.

Ingen avgiftshöjning

Styrelsen beslutade om att inte höja månadsavgifterna till föreningen från 2025.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma genomförd i december angående delning av lägenheten 2089-1-12-2.

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
2024	Två stora oxiderade rör i källarutrymmen och tvättstugan är utbytta
2024	Nya parkeringsplatser byggda för medlemmarnas bruk.

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

- Spolning av stammar/stambyte
- Underhåll av tvättstugans inredörr
- Utbyte av stamventiler för värmeledningar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 10 åren:

- Fönsterbyten
- Balkongåtgärder (franskabalkonger med sprucken glas)
- Takomläggning

Fönsterbyte och Takomläggning

Utgör en underhållsåtgärd som ligger inom föreningens 10 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 45 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	60	46	-36	-18	4
Skuldsättning, kr/kvm	5 317	5 357	5 218	6 625	6 634
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 317	5 357	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	11	12
Energikostnad, kr/kvm	342	318	321	273	244
Årsavgifter, kr/kvm	884	772	679	664	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	900	793	695	649	668
Nettoomsättning, tkr	1 912	1 658	1 476	1 423	1 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-511	-580	-548	-892	-599
Soliditet, %	68	67	68	59	58

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Även de ökade räntekostnader har bidragit till förlusten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår i 60 kr/m². Ingen avgiftshöjning är gjord inför 2205 men däremot har föreningen anordnat 9 parkeringsplatser vilka genererar en intäkt för föreningen. Framtida förändringar av årsavgifter är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningen har fått en rekommendation att göra stambytet inom skälig på den senaste besiktningen som gjordes 2022. Styrelsen bedömer att rören i källaren behöver prioriteras och har därför gjort en del byten på vattenrör under förra året. Styrelsen har inte klarlagt tidsplan för stambyte eftersom vi fortfarande väntar på att en VVS-firma kommer ut och gör mer detaljerad bedömning så att vi kan planera arbetet. Styrelsen bedömer att arbetet kan göras etappvis på 5 års sikt men inget beslut är fattat då vi inte fått relevant underlag.

Finansieringsplanen är inte framlagt då vi saknar relevant underlag men utesluter inte bankfinansiering.

Samma gäller fråga om avgiftshöjning, vi utesluter inte behovet att höja avgiften men avvaktar tills vi fått en helhetsbild på kostnaden.

Varje år ser styrelsen över villkoren i föreningens lån och tar fram en budget för kommande år. I den fastställda budgeten tar styrelsen framförallt hänsyn till höjda räntor och planerade åtgärder i underhållsplanen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med översyn rörande föreningens kostnader, konkurrensutsätter leverantörer samt anpassar avgifterna i syfte att nå en långsiktig balans i föreningens ekonomi.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 640 450	0	0	29 640 450
Upplåtelseavgifter, kr	2 401 250	0	0	2 401 250
S:a bundet eget kapital, kr	32 041 700	0	0	32 041 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 703 568	-579 940	0	-5 283 508
Årets resultat, kr	-579 940	579 940	-510 768	-510 768
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 283 508	0	-510 768	-5 794 276
S:a eget kapital, kr	26 758 192	0	-510 768	26 247 424

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	-5 283 508
Årets resultat, kr	-510 768
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 794 276

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 794 276
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 912 302	1 658 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	25 937
Summa Rörelseintäkter		1 912 702	1 684 106

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 350 150	-1 337 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 835	-60 752
Personalkostnader	Not 6	-135 720	-133 628
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-530 887	-469 052
Summa Rörelsekostnader		-2 091 592	-2 000 572

Rörelseresultat

-178 890 **-316 466**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165 377	145 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 254	-409 132
Summa Finansiella poster		-331 878	-263 474

Resultat efter finansiella poster

-510 768 **-579 940**

Resultat före skatt

-510 768 **-579 940**

Årets resultat

-510 768 **-579 940**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 093 063	34 133 531
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 093 063	34 133 531
Summa Anläggningstillgångar		34 093 063	34 133 531

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		428	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	274 157	231 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 258	252 899
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		339 843	484 701

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		4 200 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 200 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	155 191	1 026 483
<i>Summa Kassa och bank</i>		155 191	1 026 483

Summa Omsättningstillgångar**4 695 033 5 511 185****Summa Tillgångar****38 788 097 39 644 716**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

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	-5 283 508	-4 703 568
Årets resultat	-510 768	-579 940
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 794 276	-5 283 508

Summa Eget kapital

26 247 424 26 758 192

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 320 250	4 936 250
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 320 250	4 936 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 978 750	6 447 750
Leverantörsskulder		72 085	86 703
Skatteskulder	Not 15	13 117	19 865
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	848 108	842 506
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	308 362	553 450
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 220 422	7 950 274

Summa Skulder

12 540 672 12 886 524

Summa Eget kapital och skulder

38 788 097 39 644 716

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-178 890	-316 466
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 887	469 052
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	530 887	469 052
Erhållen ränta	358 783	18 058
Erlagd ränta	-504 033	-360 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	206 747	-189 627
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 092	10 494
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-254 073	156 407
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-251 981	166 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 234	-22 726
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-490 419	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-490 419	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-85 000	-63 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 000	-63 500
Årets kassaflöde	-620 653	-86 226
Likvida medel vid årets början	5 233 302	5 319 529
Likvida medel vid årets slut	4 612 650	5 233 302

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 710	-134 730
	Reparationer	-105 128	-32 649
	Planerat underhåll	-106 875	-244 517
	Försäkringskostnader	-7 050	0
	El	-96 852	-100 104
	Uppvärmning	-430 020	-402 568
	Vatten	-200 630	-173 770
	Sophämtning	-55 000	-55 000
	Fastighetsförsäkring	-78 901	-72 438
	Kabel-TV och bredband	-8 892	-8 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 530	-49 259
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 562	-63 276
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 350 150	-1 337 141
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 019	-452
	Administrationskostnader	-33 021	-26 740
	Extern revision	-20 625	-24 500
	Medlemsavgifter	-4 930	-4 930
	Föreningsverksamhet	-6 370	-2 090
	Övriga förvaltningskostnader	-2 870	-2 040
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-74 835	-60 752
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-100 000
	Övriga arvoden	0	-1 680
	Löner och övriga ersättningar	-4 300	0
	Sociala avgifter	-31 420	-31 948
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 720	-133 628
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-522 713	-469 052
	Avskrivning på markanläggning	-8 174	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-530 887	-469 052

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 804 402	29 804 402
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 352 911	8 352 911
	Årets investeringar	490 419	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	38 647 732	38 157 313
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 023 782	-3 554 730
	Årets avskrivningar	-530 887	-469 052
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 554 669	-4 023 782
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 093 063	34 133 531
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	25 400 000	25 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 000 000	15 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	10 347	10 347
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	10 347	10 347
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 347	-10 347
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 347	-10 347
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	490 419	0
	Omklassificering till byggnad	-490 419	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	257 459	206 819		
	Övriga fordringar	16 698	24 984		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	274 157	231 803		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	1 664	195 071		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 594	57 828		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	65 258	252 899		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SEB	152 185	7 933		
	SEB	2 010	117 573		
	SEB	0	900 000		
	Nordea	996	977		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	155 191	1 026 483		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<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	4 936 250	42 500
	Nordea Hypotek AB	3,86%	2027-05-19	6 362 750	42 500
				11 299 000	85 000
	Långfristig del			6 320 250	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			42 500	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 936 250	
	Kortfristig del			4 978 750	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			85 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			340 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,19%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	13 117	19 865		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	13 117	19 865		

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	842 351	842 351
	Övriga kortfristiga skulder	5 757	155
	<i>Summa Övriga skulder</i>	848 108	842 506
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 107	161 824
	Upplupna räntekostnader	45 368	52 147
	Övriga upplupna kostnader	107 887	339 479
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	308 362	553 450

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 Bostadsrättsförening Tingsettan, org.nr. 769629-8111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tingsettan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet tredje stycket under rubriken upplysningar vid förlust. Av styrelsens upplysning vid förlust framgår förutsättningar för ett eventuellt stambyte.

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 Bostadsrättsförening Tingsettan för räkenskapsåret 2024 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 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 revisionssed 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 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ENISA MALJEVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:27:37



EMIR JUSUFRAMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:52:28



ASIF CHOUDHRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:01:32



DIMITRIOS DIRHALIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:28:45



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:19:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 11:19:33



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 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

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.