



Org Nr: 769632-0915

Styrelsen för Brf Tingsterrassen

Org.nr: 769632-0915

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 ✓

✓
M.W.

ÅRSREDOVISNING

Brf Tingsterrassen

Org.nr. 769632-0915

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka Kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-10-28

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tingsbacken 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2016, och färdigställdes kvartal 1 2018. Det som återstår är föreningens gemensamhetsanläggning (garage) som kommer färdigställas under 2020.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
123	bostäder (bostadsrätt)	5 346
1	lokaler (bostadsrätt)	455
9	p-platser	
17	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-13.

Styrelse

Anton Glemme	ordförande
Björn Isaksson	ledamot
Mats Janson	ledamot
Mats Winkler	ledamot
Gholam-Abbass Hazheer	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Marcus Petersson (PWC), vald av föreningsstämman.

Valberedning

En valberedning har utsetts av föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen studie – och fritidsverksamhet har förekommit.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn till en kostnad om 311 tkr

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elnät
Skellefteå kraft	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Föreningen har vid årsskiftet 2019/2020 bytt förvaltningsbolag och sköts numera av Bostadsförvaltning Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att bygga om samtliga miljörum till bostadsrättslägenheter. 3 st nya lägenheter tillkommer. Ny ekonomisk plan har upprättats.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 88 382 734kr. Under året har föreningen amorterat 908 824 kr.

Överlämningsdagen definieras som den dag då husen är uppförda och slutbesiktigade, slutbevis har erhållits, slutplacering av lån har gjorts samt att styrelsen har ersatts med boende styrelsemedlemmar. Fram till överlämningsdagen bär entreprenören fastighetens samtliga intäkter och kostnader.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits . Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 143 st

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 466 800	38 997 200	0	0	0
Resultatdisposition:					
Balanserad i ny räkning					
Justering fördelning insats/uppl. *	-8 478 000	8 478 000			
Årets resultat					118 865
Tillgodofört Titania Tingstorget AB					-118 865
Belopp vid årets slut	155 988 800	47 475 200	0	0	0

*Rättning av uppdelning av insats-och upplåtelseavgifter i samband med inflytt.

Resultatdisposition

Resultat för år 2019 är 0 kr då och därför finns inget resultat att disponera.

Entreprenören har åtagit sig att stå för alla intäkter och kostnader under entreprenadtiden. Vilket innebär att föreningens överskott på 118 865kr tillgodoförts Titania Tingstorget AB. Därmed finns inget resultat att disponera för detta räkenskapsår.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

5 083 141	4 705 900
<u>5 083 141</u>	<u>4 705 900</u>

Summa rörelseintäkter**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-3 331 455	-2 961 042
------------	------------

Övriga externa kostnader

Not 4

-189 344	-45 902
----------	---------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

0	-344 000
---	----------

Underhåll

-59 888	0
<u>-3 580 687</u>	<u>-3 350 944</u>

Summa rörelsekostnader**Rörelseresultat**

1 502 454	1 354 956
-----------	-----------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

Not 5

294	1 321
-----	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 6

-1 502 748	-1 356 277
<u>-1 502 454</u>	<u>-1 354 956</u>

Summa finansiella poster**Årets resultat**

0

0

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar

Not 7	<u>252 339 414</u>	<u>245 524 390</u>
	252 339 414	245 524 390

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>252 339 414</u>	<u>245 524 390</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- avgifts och andra kundfordringar

0	2 477
---	-------

Avräkningskonto HSB

555 584	3 365 214
---------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	65 206 747	65 665 189
-------	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>164 474</u>	<u>116 587</u>
-------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>65 926 806</u>	<u>69 149 467</u>
-------------------	-------------------

Kassa och bank

Bank

Not 10	<u>664 048</u>	<u>639 412</u>
--------	----------------	----------------

Summa kassa och bank

664 048	639 412
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>66 590 853</u>	<u>69 788 879</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>318 930 268</u>	<u>315 313 270</u>
--------------------	--------------------

**Balansräkning** 2019-12-31 2018-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	155 988 800	164 466 800
Upplåtelseavgifter	47 475 200	38 997 200
Summa bundet eget kapital	203 464 000	203 464 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	0	0
Summa fritt eget kapital	0	0

Summa eget kapitalNot 11 **203 464 000** **203 464 000****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	88 382 734	89 291 558
Summa långfristiga skulder	88 382 734	89 291 558

Not 12

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	908 824	908 824
Leverantörsskulder	501 688	212 116
Aktuell skatteskuld	260 000	344 000
Övriga kortfristiga skulder	20 261 035	19 932 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 151 987	1 159 984
Summa kortfristiga skulder	27 083 534	22 557 711

Not 13

Not 14

Summa skulder**115 466 268** **111 849 269****Summa eget kapital och skulder****318 930 268** **315 313 270**

M/W



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).

Byggnader

Föreningen är under nyproduktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyproduktion i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark kommer att ske under 2020 då hela fastigheten inklusive gemensamhetsanläggningen (garage) är färdigställt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

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

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 357 981	4 138 102
	Hysesintäkt garage och bilplatser	51 300	51 650
	Årsavgift konsumtionsavgift el	539 474	259 677
	Övriga intäkter	134 386	116 826
	Tillgodofört Titania Tingstorget AB	0	139 645
		5 083 141	4 705 900
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-97 482	-75 740
	El	-851 332	-917 271
	Uppvärmning	-651 692	-610 789
	Vatten	-289 298	-190 973
	Renhållning	-382 778	-347 709
	TV, bredband, iptelefoni	-23 805	-23 431
	Serviceavtal	-31 556	-24 375
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 922	0
	Fastighetsskötsel, lokalvård och snö	-418 632	-249 036
	Förvaltningskostnader	-310 724	-414 782
	Försäkringar	-85 511	-80 030
	Övriga driftskostnader	-185 723	-26 906
		-3 331 455	-2 961 042
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-56 750	-38 250
	Förbrukningsinventarier	-6 269	-2 702
	Bevakningskostnader	-7 460	-4 950
	Tillgodofört Titania Tingstorget AB	-118 865	0
		-189 344	-45 902
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Ränteintäkt avräkningskonto HSB Södertörn	294	1 321
		294	1 321
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	-1 500 972	-1 354 756
	Dröjsmålsräntor	-1 130	-1 521
	Övriga finansiella kostnader	-135	0
		-1 502 237	-1 356 277

MLW



Not 7 Pågående nyanläggningar		
Ingående värde pågående nyanläggningar	231 515 790	183 495 075
Årets nedlagda kostnader	6 815 024	48 020 715
Tingsvalvet samfällighet garage	14 008 600	14 008 600
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>252 339 414</u>	<u>245 524 390</u>

Not 8 Övriga kostfristiga fordringsar		
Fordran avräkning Titania AB	19 972 172	20 312 127
Fordran Titania Tingstorget AB	45 302 461	45 703 878
Tillgodofört balanserat resultat 2017	0	-541 062
Tillgodofört resultat 2018	0	139 645
Tillgodofört resultat 2019	-118 865	0
	<u>45 183 596</u>	<u>45 302 461</u>
Skattkonto	424	0
Övriga fordringar	50 601	50 601
	<u>65 206 793</u>	<u>65 665 189</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	2 085
Upplupen intäkt el, värme, vatten	120 960	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 514	114 502
	<u>164 474</u>	<u>116 587</u>

Ovanstående postr består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10 Bank		
Danske Bank	664 048	639 412
	<u>664 048</u>	<u>639 412</u>

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 466 800	38 997 200	0	0	0
Vinstdisp. Enl stämmobeslut					
Justering fördelning insats/uppl	-8 478 000	8 478 000			
Årets Resultat					118 865
Tillgodofört Titania Tingstorget					-118 865
Belopp vid årets utgång	155 988 800	47 475 200	0	0	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	48698	2,00%	2022-12-31	44 645 779	454 412
Danske Bank	48701	1,50%	2020-12-31	17 858 313	181 764
Danske Bank	48728	1,10%	2019-12-31	26 787 466	272 648
				89 291 558	908 824

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

88 382 734

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

84 747 438**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

90 882 000

136 027 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**90 882 000****136 027 000****Eventualförpliktelser***Inga**Inga*

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Avr. Titania Fastighetsholding AB	19 919 738	19 919 738
Övriga kortfristiga skulder	341 297	13 048
	<u>20 261 035</u>	<u>19 932 786</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	205 233	202 602
Upplupna räntekostnader	4 171	12 554
Upplupen revision	50 000	32 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	289 530	315 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 603 053	597 205
	<u>5 151 987</u>	<u>1 159 984</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.


Inga väsentliga händelser av betydande karaktär har skett.

25/5 2020



Anton Glemme


Mats Janson


Björn Isaksson


Mats Winkler

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen, org.nr 769632-0915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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*. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen för år 2019. Föreningen har inget resultat att disponera.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Stockholm 2020- 05-27



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor