

# Årsredovisning

---

*Brf Tingshöjden*

769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 professionellt, såväl som kostnadseffektivt sätt.

Fastigheten som föreningen äger

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

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 16477m<sup>2</sup> fördelade på 363 bostadsrätter.

Föreningen hyr ut 8 stycken lokaler om totalt 760m<sup>2</sup>

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

Föreningsstämma och val av styrelse m.fl.

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 18 maj 2022 valdes följande styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Till styrelsen utsågs 6 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Lars Olofsson

Ali Luay Hussein

Jorjet Barelias

Gabriel Eliyo

Sanna Mamarzadeh

Till suppleanter valdes :

Cecilia Sundqvist

Valentina Wali

Till revisor valdes revisionsföretaget PWC Sverige, med huvudansvarig revisor Marcus Petersson.

Under året har styrelsen har 10 stycken styrelsemöten, och därtill ett antal informella avstämningar .

Som valberedning har utsågs:

Rosanna Hybbinette och Robert Fritzson

## 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.

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 2022-12-31, 475 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.

|                                   | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 16 440    | 15 606    | 13 279    | 10 276    |
| Resultat efter finansiella poster | -14 178   | -13 923   | -5 824    |           |
| Balansomslutning                  | 893 969   | 909 242   | 923 129   | 905 102   |
| Soliditet %                       | 67        | 68        | 68        | 54        |
| Lån per kvm BOA/LOA (kr)          | 16 724    | 16 898    | 17 015    |           |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avg | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 508 794 400           | 127 198 600        | 258 897                        | -6 082 992             | -13 923 092        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                       |                    |                                |                        |                    |
| Balanseras i ny räkning                             |                       |                    |                                | -13 923 092            | 13 923 092         |
| Överföring underhållsfond                           |                       |                    | 258 897                        | -258 897               |                    |
| Årets resultat                                      |                       |                    |                                |                        | -14 178 012        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>508 794 400</b>    | <b>127 198 600</b> | <b>517 794</b>                 | <b>-20 264 981</b>     | <b>-14 178 012</b> |

|                                                     | Totalt             |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 616 245 813        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                    |
| Balanseras i ny räkning                             | 0                  |
| Överföring underhållsfond                           | 0                  |
| Årets resultat                                      | -14 178 012        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>602 067 801</b> |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                |             |
|----------------|-------------|
| Årets resultat | -14 178 012 |
| Summa          | -14 178 012 |

*Förslag till disposition:*

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Avsättning till underhållsfond   | 1 460 000   |
| Anspråktagande av underhållsfond | -517 794    |
| Balanseras i ny räkning          | -15 120 218 |
| Summa                            | -14 178 012 |

Avsättning till underhållsfond görs enligt upprättad underhållsplan.

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

# RESULTATRÄKNING

1

|                                                      |         | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |         |                          |                          |
| Hyror, Avgifter mm.                                  | 2       | 16 440 206               | 15 606 023               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |         | <b>16 440 206</b>        | <b>15 606 023</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |         |                          |                          |
| Driftkostnader                                       | 3, 4, 5 | -9 210 334               | -7 885 116               |
| Fastighetsskatt                                      |         | -109 950                 | -79 060                  |
| Övriga externa kostnader                             | 6       | -807 676                 | -1 468 771               |
| Styrelsearvoden                                      |         | -250 223                 | -121 633                 |
| Avskrivningar av byggnader                           |         | -15 182 594              | -15 157 577              |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |         | <b>-25 560 777</b>       | <b>-24 712 157</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |         | <b>-9 120 571</b>        | <b>-9 106 134</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                            |         |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |         | 5 738                    | –                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |         | -5 063 179               | -4 816 958               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |         | <b>-5 057 441</b>        | <b>-4 816 958</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |         | <b>-14 178 012</b>       | <b>-13 923 092</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |         | <b>-14 178 012</b>       | <b>-13 923 092</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                                |         | <b>-14 178 012</b>       | <b>-13 923 092</b>       |

# BALANSRÄKNING

1

|                                               |   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 7 | 888 098 389        | 903 219 752        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8 | 487 861            | –                  |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>888 586 250</i> | <i>903 219 752</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>888 586 250</b> | <b>903 219 752</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                    |                    |
| Kundfordringar                                |   | 26 250             | 28 063             |
| Övriga fordringar                             |   | 281                | 79 341             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9 | 883 122            | 497 843            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>909 653</i>     | <i>605 247</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                    |                    |
| Kassa och bank                                |   | 4 472 646          | 5 416 980          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>4 472 646</i>   | <i>5 416 980</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>5 382 299</b>   | <b>6 022 227</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>893 968 549</b> | <b>909 241 979</b> |

|                                              |    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |    |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                    |                    |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner      |    | 635 993 000        | 635 993 000        |
| Reservfond                                   |    | 517 794            | 258 897            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>636 510 794</i> | <i>636 251 897</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |    | -20 264 981        | -6 082 992         |
| Årets resultat                               |    | -14 178 012        | -13 923 092        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <i>-34 442 993</i> | <i>-20 006 084</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>602 067 801</b> | <b>616 245 813</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 241 280 970        | 236 795 960        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>241 280 970</b> | <b>236 795 960</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 46 995 054         | 52 483 232         |
| Leverantörsskulder                           |    | 706 419            | 693 904            |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 189 010            | 158 119            |
| Övriga skulder                               |    | 317 342            | 558 835            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 2 411 953          | 2 306 116          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>50 619 778</b>  | <b>56 200 206</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>893 968 549</b> | <b>909 241 979</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

1

|                                                                                     | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -9 120 571               | -9 106 135               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                          |                          |
| - Avskrivningar                                                                     | 15 182 594               | 15 157 577               |
| Erhållen ränta                                                                      | 5 738                    | –                        |
| Erlagd ränta                                                                        | -5 063 179               | -4 816 958               |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>1 004 582</i>         | <i>1 234 484</i>         |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       |                          |                          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -304 406                 | -138 552                 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -92 250                  | 1 039 722                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>607 926</b>           | <b>2 135 654</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -549 092                 | –                        |
| Justering anskaffningsvärde anläggningstillgång                                     | –                        | 3 572 970                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-549 092</b>          | <b>3 572 970</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |
| Amortering av lån                                                                   | -1 003 168               | -1 003 168               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 003 168</b>        | <b>-1 003 168</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-944 334</b>          | <b>4 705 456</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>5 416 980</b>         | <b>711 524</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>4 472 646</b>         | <b>5 416 980</b>         |

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 |
|------------------------|-----------------|---------|
| Byggnad och dess delar | 20-100 år       | 1-4     |
| Inventarier            | 5               | 20      |

Stomme och Grund 100år (1%)  
Stomkompletteringar och innerväggar 50år (2%)  
Värme och VA system 50år (2%)  
Fasad och fönster 50år (2%)  
Yttertak 40år (2,5%)  
Elinstallationer 30år (3,33%)  
Ventilation 25år (4%)

| Not 2 | Hyror, Avgifter mm.             | 2022              | 2021              |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Avgifter bostadsrätter          | 12 279 008        | 11 945 332        |
|       | Hyror från lokaler              | 1 495 366         | 1 364 395         |
|       | Överlåtelse & Pant-avgifter     | 137 872           | 145 400           |
|       | Av medlemmar debiterad el       | 1 775 771         | 1 269 088         |
|       | Övriga hyresrelaterade intäkter | 752 189           | 881 808           |
|       |                                 | <b>16 440 206</b> | <b>15 606 023</b> |

| Not 3 | Driftkostnader                                     | 2022             | 2021             |
|-------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel                                  | 288 212          | 351 871          |
|       | Städning                                           | 172 489          | 248 538          |
|       | Hissbesiktningar/avtal                             | 10 180           | 10 973           |
|       | Trädgårdsskötsel, avtal                            | 199 000          | 211 321          |
|       | Brandsskyddsbesiktning                             | 34 825           | –                |
|       | Övriga fastighetstekniska avtal                    | 503 169          | 442 126          |
|       | Elförbrukning                                      | 2 841 432        | 2 299 831        |
|       | Fjärrvärme                                         | 1 680 642        | 1 725 027        |
|       | Vatten och avlopp                                  | 691 701          | 644 672          |
|       | Sophämtning                                        | 559 611          | 503 797          |
|       | Fastighetsförsäkring                               | 259 795          | 248 320          |
|       | Bredband                                           | 32 977           | 33 000           |
|       | Pant/överlåtelse & till medlem vidarefakt. kostnad | 352 176          | 263 568          |
|       |                                                    | <b>7 626 209</b> | <b>6 983 044</b> |

| Not 4 | Reparation och underhåll                                 | 2022           | 2021           |
|-------|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Reparation/underhåll bostäder                            | 23 940         | 5 401          |
|       | Reparation/underhåll lokaler                             | 3 465          | 69 461         |
|       | Reparation/underhåll gemensamma utrymmen                 | 320 811        | 34 992         |
|       | Reparation/underhåll låssystem                           | 75 862         | 24 443         |
|       | Reparation/underhåll installationer (vent, vvs, el etc.) | 227 813        | 613 808        |
|       | Reparation/underhåll hissar                              | 21 950         | 32 781         |
|       | Reparation/underhåll huskropp utvändigt                  | 1 869          | –              |
|       | Reparation/underhåll markytor/utemiljö                   | 15 000         | 26 352         |
|       | Snöröjning/halkbekämpning                                | 3 656          | 94 834         |
|       | Reparation försäkringsärende                             | 63 635         | –              |
|       |                                                          | <b>758 001</b> | <b>902 072</b> |

| Not 5 | Planenligt underhåll          | 2022           | 2021     |
|-------|-------------------------------|----------------|----------|
|       | Underhåll gemensamma utrymmen | 249 607        | –        |
|       | Underhåll installationer      | 231 472        | –        |
|       | Underhåll huskropp utvändigt  | 345 044        | –        |
|       |                               | <b>826 123</b> | <b>–</b> |

| Not 6 | Övriga externa kostnader                 | 2022           | 2021             |
|-------|------------------------------------------|----------------|------------------|
|       | Ersättning till revisor                  | 67 813         | 146 667          |
|       | Ekonomisk & administrativ förvaltning    | 349 084        | 424 354          |
|       | Hysesadministration & Juridiska tjänster | 273 463        | 292 712          |
|       | Konsultarvoden                           | 29 810         | 528 050          |
|       | Bankavgifter                             | 13 816         | 14 720           |
|       | Övriga förvaltningskostnader             | 73 691         | 62 268           |
|       |                                          | <b>807 677</b> | <b>1 468 771</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark                                                                    | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                                                           | 923 429 854        | 927 002 824        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>                                             |                    |                    |
|       | Omklassificeringar m.m.                                                               | –                  | -3 572 970         |
|       | Utgående anskaffningsvärden                                                           | 923 429 854        | 923 429 854        |
|       | Ingående avskrivningar                                                                | -20 210 102        | -5 052 525         |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                                                  |                    |                    |
|       | Årets avskrivningar                                                                   | -15 121 363        | -15 157 577        |
|       | Utgående avskrivningar                                                                | -35 331 465        | -20 210 102        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                                                                | <b>888 098 389</b> | <b>903 219 752</b> |
|       | Varav bokfört markvärde utgör                                                         | 132 717 979        | 132 717 979        |
|       | Taxeringsvärden                                                                       | 361 395 000        | 258 897 000        |
|       | Omklassificeringen avser återbetalning av moms för byggnation i momspliktiga lokaler. |                    |                    |

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer   | 2022-12-31     | 2021-12-31 |
|-------|-------------------------------------------|----------------|------------|
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |            |
|       | Inköp                                     | 549 092        | –          |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 549 092        | –          |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                |            |
|       | Årets avskrivningar                       | -61 231        | –          |
|       | Utgående avskrivningar                    | -61 231        | –          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>487 861</b> | <b>–</b>   |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------|----------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsförsäkring                         | 89 085         | 81 625         |
|       | Upplupen intäkt för el                       | 794 037        | 416 218        |
|       |                                              | <b>883 122</b> | <b>497 843</b> |

| Not 10 | Långfristiga skulder                                     | 2022-12-31          | 2021-12-31          |
|--------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|        | Lån Danske Bank, bunden ränta 1,80%, ffd 2024-05-31      | -190 185 890        | -190 570 874        |
|        | Lån Danske Bank, bunden ränta 1,50%, ffd 2023-05-31      | -46 610 070         | -47 090 070         |
|        | Lån Danske Bank, rörlig ränta f.n. 3,03%, ffd 2025-06-30 | -51 480 064         | –                   |
|        | Lån Danske Bank, bunden ränta 1,30%, ffd 2022-05-31      | –                   | -47 639 123         |
|        | Lån Danske Bank, bunden ränta 1,20%, ffd 2022-12-31      | –                   | -3 979 125          |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                     | 46 995 054          | 52 483 232          |
|        |                                                          | <b>-241 280 970</b> | <b>-236 795 960</b> |

Amortering uppgår till 1 003 168 kr/år.

Ett av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | Elkostnad                                    | 491 813          | 579 125          |
|        | Fjärrvärme                                   | 260 777          | 240 391          |
|        | Förinbetalda avgifter & hyror                | 1 288 061        | 1 072 277        |
|        | Övriga upplupna kostnader                    | 63 514           | 63 514           |
|        | Upplupen ränta                               | 307 788          | 350 809          |
|        |                                              | <b>2 411 953</b> | <b>2 306 116</b> |

| Not 12 | Ställda säkerheter              | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 291 000 000        | 291 000 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>291 000 000</b> | <b>291 000 000</b> |

## UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ali Hussein Luay

Gabriel Eliyo

Lars Olofsson

Ishak, Rose Marie

Jorjet Barelias

Sanna Memarzadeh

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF TINGSHÖJDEN** 769632-0790 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROSE MARIE ISHAK

Rose Marie Ishak

**2023-05-24 15:16:10 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS OLOFSSON

Lars Olofsson  
Styrelseledamot

**2023-05-24 14:48:36 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALI HUSSEIN LUAY

Ali Luay Hussein

**2023-05-24 20:01:19 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JORJET BARELIAS

Jorjet Barelias

**2023-05-24 15:13:57 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: GABRIEL ELIYO

Gabriel Eliyo

**2023-05-24 19:57:12 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANNA MEMARZADEH

Sanna Mamarzadeh

**2023-05-24 14:02:50 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Marcus Petersson

**2023-05-25 08:33:05 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingshöjden, org.nr 769632-0790

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2022.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-05-25 08:32:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson

Leveranskanal: E-post