



# ÅRSREDOVISNING 2021

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tingsettan med säte i NORSBORG org.nr. 769629-8111 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Botkyrka Albyberget 9		1971
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (hyresrätt)	68
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1926
2	lägenheter (hyresrätt)	199
30	förråd	165
<b>Totalt 69 objekt</b>		<b>2358</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Edin Jusuframic	Ordförande	2021-03-15	2022-03-02
Lillan Blixt	Ordförande	2019-05-27	2021-03-15
Asif Choudhry	Ledamot	2016-06-20	2022-03-02
Dimitrios Dirhalidis	Ledamot	2016-12-10	
Emir Jusuframic	Ledamot	2016-12-10	
Tomas Cruz Delgado	Ledamot	2016-07-07	2021-03-15
Asif Choudhry	Ordförande	2022-03-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Asif Choudhry, Dimitrios Dirhalidis och Emir Jusufamic.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Asif Choudhry, Dimitrios Dirhalidis och Emir Jusufamic.

Firman tecknas enligt ovan av Ledamöterna var för sig.

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

Valberedning har varit: Föreningen har ingen valberedning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. På stämman deltog 6 medlemmar.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

### **Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt**

Under 2021 har två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. I och med omvandlingen har andelsantalen räknats om två gånger vid två olika föreningsstämmor, en gång vid ordinarie föreningsstämma (maj) samt en gång vid extra föreningsstämma (november). I och med omvandlingen har det skett en försäljning av dessa två bostäder som resulterat i en intäkt om 4 681 000 kr (2 261 000 kr samt 2 420 000 kr) till föreningen (minus mäklararvoden samt övriga kostnader i samband med marknadsföring), som efter försäljningen består enbart av bostadsrätter och medlemmar. Tillträde sker och slutlikvider erhålls 2022.

### **Skadegörelse**

Under juni, 2021 har det förekommit skadegörelse på fastighetens entrédörrar samt i trapphuset. Samtliga skador har anmälts till Polisen och fastighetens försäkringsbolag Folksam. Skadorna har godkänts av bolaget och kommer att åtgärdas under våren 2022. På grund av skadegörelsen har styrelsen gjort en oro-anmälan till Polisen som regelbundet rondderar på fastigheten samt i trapphuset som en trygghetsåtgärd. Styrelsen har dessutom införskaffat starkare ljuskällor (sensor-lampor) på fastighetens baksida. Ljuskällan ska belysa baksidan som dessförinnan varit obelyst. Sedan skadegörelsen har det inte förekommit ytterligare skadegörelse.

### **Avgiftshöjning**

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5 % from den 1 juli, 2021. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning på 4 % fr.o.m 1 oktober, 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Installation av undercentral
2017	Renovering av tvättstuga samt styrelserum
2019	Spolning av stammar
2020	Renovering av trapphus samt portentréer, målning av hissar samt byte av hissdörrar
2020	Delning av lägenheter

#### **Installation av undercentral (2016)**

Under hösten 2016 installerades en undercentral på fastigheten, vilken förser fastigheten med värme.

#### **Renovering av tvättstuga samt styrelserum (2017)**

Under våren 2017 har styrelsen renoverat om hela tvättstugan samt köpt in nya tvätt- och torkmaskiner då de tidigare maskinerna slutat fungera. I samband med renoveringen stängde styrelsen av torkrummet för att sänka kostnaden och införskaffade istället ett torkskåp. Det som tidigare användes som torkrum är idag ett styrelserum. Styrelsen köpte in en säkerhetsdörr som särskiljer tvättstugan från styrelserummet.

#### **Spolning av stammar (2019)**

På fastigheten har det inte utförts något stambyte. Stammarna på fastigheten har undersökts och spolats av Interspol Systems AB år 2019, där det konstaterats att stammarna är intakta och ser bra ut. En ny spolning av stammarna kommer att ske år 2023.

#### **Renovering av trapphus samt portentréer, målning av hissar samt byte av hissdörrar (2020)**

Under hösten 2020 har trapphusen samt portentréerna renoverats (målning samt byte av dörrar och armatur), byte av ljuskällor till ett billigare och mer miljövänligt alternativ samt målning av hissar och byte av hissdörrar.

#### **Delning av lägenheter (2020)**

Under hösten 2020 delades 4 lägenheter om 99, 5 kvm, och blev 8 lägenheter om 79, 5 kvm (4 st) samt 20 kvm (4 st). Detta innebar en förändring i föreningens lägenhetsantal, från 27 lägenheter till 31 lägenheter.

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

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

- Fasad och fönster (diverse målningsarbeten)
- spolning av stammar
- parkering

#### **Fasad och fönster (diverse målningsarbeten)**

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

#### **Spolning av stammar**

På fastigheten har det inte utförts något stambyte. Stammarna på fastigheten har undersökts och spolats av Interspol

Systems AB år 2019, där det konstaterats att stammarna är intakta och ser bra ut. De konstaterade att stammarna har en livslängd på minimum 10-15 år ytterligare (räknat från 2019). Interspol Systems AB kommer att spola stammarna regelbundet för att se till att dem är intakta (enligt Interspol Systems AB rekommenderas nästa spolning 2023). Eventuellt stambyte bör därför ske mellan år 2029 – 2034. Detta under förutsättning att det konstateras att stamspolning inte kommer att vara en tillräcklig åtgärd för att underhålla stammarna.

Samtliga planerade åtgärder ska finansieras med avsatta pengar för underhåll.

### Parkering

Denna punkt utgör en undersökande åtgärd/investering. Detta innebär att styrelsen kollar möjligheterna att bygga en parkering samt kostnaden därför. Detta har skett efter flera "möten och snack" i trappuppgångar samt tvättstuga med medlemmar. Frågan gällande parkering har varit aktuell tidigare år, men då kostnaderna för en parkering är höga samt då andra kostsamma åtgärder varit prioriterade, har frågan gällande parkering pausats. Faktum är att föreningen har en betydligt bättre ekonomi i dagsläget och faktiskt kan se över möjligheterna till parkering på fastigheten. Styrelsen kommer mejla entreprenörer som får offerera på att bilda en parkering dvs allt från bygglov, ritningar, ansökningar mm, till slutbesiktning. Därefter kommer styrelsen ta beslut om huruvida frågan tas vidare till föreningsstämma för att beslutas därom.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	-18	4	-21	2	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 625	6 634	6 672	6 711	6 999
Räntekänslighet, %	11	12	13	13	0
Energikostnad, kr/kvm	273	244	237	237	950
Driftskostnad, kr/kvm	561	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	664	610	629	608	0
Totala intäkter, kr/kvm	649	668	652	651	0
Nettoomsättning, tkr	1 423	1 473	1 738	1 435	2 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	-892	-599	-588	-564	-1 496
Soliditet, %	59	58	61	61	62

### Förtydligande nyckeltal:

2017 avser 18 månader.

Fr.o.m 2021 är nyckeltalen beräkande enligt ytorna BR 1 927 kvm, HR 199 kvm och lokaler 68 kvm.

Totalyta 2 194 kvm.

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

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad, Nytt nyckeltal 2021**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	26 625 600	0	0	26 625 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	735 100	0	0	735 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>27 360 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 360 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 664 775	-599 215	0	-3 263 989
Årets resultat, kr	-599 215	599 215	-891 755	-891 755
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 263 990</b>	<b>0</b>	<b>-891 755</b>	<b>-4 155 744</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 096 710</b>	<b>0</b>	<b>-891 755</b>	<b>23 204 956</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar ska avsättningen till underhållsfonden minskas med avskrivning. Därav ingen reservering till underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 263 989
Årets resultat, kr	-891 755
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 155 744</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 155 744</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 423 037	1 472 958
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 423 037</b>	<b>1 472 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 229 686	-1 119 134
Övriga externa kostnader	Not 4	-295 163	-69 109
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 710	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-536 512	-607 422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 127 071</b>	<b>-1 861 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-704 034</b>	<b>-388 417</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		156	236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 277	-210 433
Övriga finansiella poster	Not 7	-600	-600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 721</b>	<b>-210 798</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-891 755</b>	<b>-599 215</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8, 13	35 071 635	35 608 148
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 071 635</b>	<b>35 608 148</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 071 635</b>	<b>35 608 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 108	0
Kundfordringar		400	0
Avräkningskonto HSB		419 468	845 742
Övriga kortfristiga fordringar		516	250 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 669	38 404
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>526 161</b>	<b>1 134 611</b>
Bank	Not 12	3 918 148	4 514 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 918 148</b>	<b>4 514 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 444 308</b>	<b>5 648 903</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 515 944</b>	<b>41 257 050</b>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	26 625 600	26 625 600
Upplåtelseavgifter	735 100	735 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 360 700</b>	<b>27 360 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 263 989	-2 664 775
Årets resultat	-891 755	-599 215
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 155 744</b>	<b>-3 263 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 204 956</b>	<b>24 096 711</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 447 500	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 447 500</b>	<b>5 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 085 000	9 617 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14 889 676	950 232
Leverantörsskulder	84 343	1 178 770
Aktuell skatteskuld	Not 15 83 812	81 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 720 656	332 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 863 488</b>	<b>12 160 340</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>16 310 988</b>	<b>17 160 340</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>39 515 944</b>	<b>41 257 050</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 71 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

**Avskrivning Inventarier**

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kr per bostadsbyggnad år 2021.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

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

**Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Fastigheten har förvärvats via paketering i ett aktiebolag.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet och föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Föreningen har ej som avsikt att sälja fastigheten så den uppskjutna skatten värderas till 0 kr

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 280 068	1 180 630
	Hysesintäkt bostäder	118 470	243 891
	Hysesintäkt lokaler	8 868	12 018
	Hysesrabatter	-4 980	-7 968
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 039	4 250
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 572	40 137
		<b>1 423 037</b>	<b>1 472 958</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-121 141	-49 759
	El	-92 717	-70 089
	Uppvärmning	-357 005	-301 915
	Vatten	-149 408	-166 706
	Renhållning	-65 550	-100 000
	TV, bredband, iptelefoni	-8 396	-4 894
	Serviceavtal	-6 115	-6 000
	Hissar serviceavtal & besiktning	-13 047	-14 109
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-98 551	-102 881
	Förvaltningskostnader	-71 478	-89 828
	Försäkringar	-43 301	-46 094
	Fastighetsskatt	-39 513	-41 491
	Övriga driftskostnader	-163 464	-125 368
		<b>-1 229 686</b>	<b>-1 119 134</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 125	-26 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 085	-4 734
	Kontorsutrustning och -material	-5 827	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 877	-12 034
	Konsulter	-164 635	-22 679
	Förbrukningsinventarier	-1 500	-1 995
	Stämma och styrelse	-1 546	-1 418
	Kundförluster m m	-71 568	0
		<b>-295 163</b>	<b>-69 109</b>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-15 710	-15 710
		<b>-65 710</b>	<b>-65 710</b>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-536 512	-603 973
	Inventarier	0	-3 449
		<b>-536 512</b>	<b>-607 422</b>
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	-600	-600
		<b>-600</b>	<b>-600</b>

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 804 402	27 465 664		
	Omklassificering	0	203 543		
	Årets investering byggnader	0	2 135 195		
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 352 911	8 352 911		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 157 313</b>	<b>38 157 313</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 549 165	-1 945 193		
	Årets avskrivningar byggnader	-536 512	-603 973		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 085 678</b>	<b>-2 549 165</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
	Bokförda värden byggnader	26 718 724	27 255 236		
	Bokförda värden mark	8 352 911	8 352 911		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Albyberget 9				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1971	15 200 000	4 780 000	19 980 000	19 980 000
		<b>15 200 000</b>	<b>4 780 000</b>	<b>19 980 000</b>	<b>19 980 000</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	203 543
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-203 543
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 10	Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 347	10 347
	Utgående anskaffningsvärden	10 347	10 347
	Ingående avskrivningar	-10 347	-6 898
	Årets avskrivningar	0	-3 449
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 347</b>	<b>-10 347</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 669	38 404
		<u>92 669</u>	<u>38 404</u>

<b>Not 12</b>	<b>Bank</b>		
	SEB	3 918 148	4 514 292
		<u>3 918 148</u>	<u>4 514 292</u>

<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
				<b>Nästa års</b>
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>
	SEB	0,92%	2022-06-28	5 000 000
	SEB	1,31%	2023-05-28	5 000 000
	SEB	1,31%	2023-05-28	4 532 500
				<u>14 532 500</u>
				<u>85 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 447 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 340 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 107 500

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

<b>Not 14</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>		
	Ingående värde	950 232	1 271 759
	Uttag	-60 556	-321 527
		<u>889 676</u>	<u>950 232</u>

<b>Not 15</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	83 812	81 478
		<u>83 812</u>	<u>81 478</u>

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 110	6 039
Upplupna räntekostnader	2 098	2 308
Upplupen revision	21 000	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 348	115 401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468 100	188 613
	<b>720 656</b>	<b>332 360</b>

**Eventualförpliktelser**

Inga

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser

**Denna årsredovisning signeras digitalt av**

Asif Choudhry

Dimitrios Dirhalidis

Emir Jusufamic

Jörgen Götehad

Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tingsettan, org.nr. 769629-8111

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tingsettan för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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.

#### Upplýsingar av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på föreningens resultat samt uppgifter i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt om föreningens "Sparande". Föreningen redovisar förlust för räkenskapsåret och "Sparandet", d v s kassaflödet från verksamheten, är negativt i flerårsöversikten. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna avvägas för att motsvara utgifter samt avsättning till fonder.

Jag vill också fästa uppmärksamhet på styrelsens information i förvaltningsberättelsen om att föreningen inte utfört stambyte, att det sker spolning av stammar regelbundet och att ett stambyte anges ligga ett antal år bort.

#### 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 Brf Tingsettan för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ASIF CHOUDHRY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 20:07:45



**EMIR JUSUFRAMIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:43:11



**DIMITRIOS DIRHALIDIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 08:47:19



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 17:07:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Tingsettan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 17:10:16

