

Årsredovisning

Brf Tingsterrassen

769632-0915

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

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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

Detta görs utan begränsning i tid och med syfte att främja medlemmarnas intressen. Detta innebär att föreningens styrelse verkar för att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö.

Eftersom bostadsrättsföreningen är ett kollektiv, av samtliga medlemmar som gemensamt äger och ansvarar för bostadsrättsföreningens fastigheter, har styrelsen som uppdrag att detta görs på ett professionellt såväl som kostnadseffektivt sätt.

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

Föreningens säte är Botkyrka.

Fastigheten som föreningen äger

De tre huskroppar med adress Lagmansbacken 2, 4 och 6 utgör en fastighet med beteckning Botkyrka, Tingsbacken 1.

Fastigheterna färdigställdes i all väsentlighet 2016–2020 och är därför befriande från fastighetsskatt tom år 2034.

Samtliga ytor är upplåtna med bostadsrätt, totalt 5801m² fördelade på 127 bostadsrätter, varav ett består av ett gruppboende. Föreningen hyr också ut totalt 11 parkeringsplatser.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har 20% andel i "gemensamhetsanläggningen Tingsvalvet" som är ett parkeringsgarage där föreningen disponerar 21 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 11 juni valdes en ny styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Styrelsen har nu fem ledamöter:

Nevin Aksoy

Dennis Tezel Westermarck

Pelin Ulusoy

Erkan Deniz

Eddy Khoury

Till revisor valdes revisionsföretaget Baker Tilly Rådek AB med huvudansvarig revisor Emil Flodqvist. Under året har styrelsen haft styrelsemöten vid 10 tillfällen och därtill ett antal informella avstämningar.

Framtida utveckling

De sista justeringarna gällande föreningens byggnader slutfördes efter sommaren 2020 och föreningen har därefter gått in i en förvaltningsfas.

Kostnader för 2024 har budgeterats och balanserats med intäkter föreningen har.

Styrelsens bedömning är att avgiften behövs på sikt justeras med 10% för att uppnå full kostnadstäckning inför 2025.

På grund av ränteläget och ökade kostnader höjdes därför avgiften med 10% i början på januari 2025.

Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad under 2025.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2051.

Övrig information

Bostadsförvaltning Sverige AB förvaltar på föreningens uppdrag fastigheterna.

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

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

Samverkan

Brf Tingsterrassen samverkar vid behov med grannförening Brf Tingshöjden samt skolor i närområdet och/eller externa aktörer för att främja trygghet och trivsel i bostadsområdet.

Medlemmar

Föreningen har per 2024-12-31 159 medlemmar, vilka äger rätten till 127 bostäder.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	6 799	7 040	5 850	5 480
Resultat efter finansiella poster	-4 038	-3 299	-3 697	-4 308
Soliditet %	67	68	69	294 134
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 077	1 070		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91,88	88,22	15 325	15 464
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	15 081	15 246		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	15 081	15 246		
Räntekänslighet %	14	14,23		
Sparande (kr) per kvadratmeter	123	250		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	281	289		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av stora avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader. Justerat för avskrivningar är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgiften med 10% från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	159 508 800	49 252 200	176 494	-10 085 684	-3 299 335
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 299 335	3 299 335
Förändring av underhålls-fond			620 000	-620 000	
Årets resultat					-4 038 268
Belopp vid årets utgång	159 508 800	49 252 200	796 494	-14 005 019	-4 038 268

	Totalt
Belopp vid årets ingång	195 552 475
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhålls-fond	0
Årets resultat	-4 038 268
Belopp vid årets utgång	191 514 207

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-14 005 020
Årets resultat	-4 038 268
<i>Summa</i>	<i>-18 043 288</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	620 000
Balanseras i ny räkning	-18 663 288
<i>Summa</i>	<i>-18 043 288</i>

Enligt föreningens stadgar skall 0,1% av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll, alternativt enligt underhållsplan. Underhållsplan föreslår 620 tkr/år.

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

RESULTATRÄKNING		1		
			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.				
Hyror, Avgifter mm.	2, 3		6 799 324	7 040 349
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			6 799 324	7 040 349
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	4		-2 894 829	-2 733 076
Övriga externa kostnader	5		-475 111	-367 771
Personalkostnader	6		-344 977	-317 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-4 753 049	-4 750 154
Summa rörelsekostnader			-8 467 966	-8 168 376
Rörelseresultat			-1 668 642	-1 128 027
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			–	13
Räntekostnader och liknande resultatposter			-2 369 626	-2 171 321
Summa finansiella poster			-2 369 626	-2 171 308
Resultat efter finansiella poster			-4 038 268	-3 299 335
Resultat före skatt			-4 038 268	-3 299 335
Årets resultat			-4 038 268	-3 299 335

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	279 689 260	284 268 709
Summa materiella anläggningstillgångar		279 689 260	284 268 709
Summa anläggningstillgångar		279 689 260	284 268 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	5 000 012	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	157 529	173 250
Summa kortfristiga fordringar		5 157 541	173 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111 971	1 368 440
Summa kassa och bank		1 111 971	1 368 440
Summa omsättningstillgångar		6 269 512	1 541 702
SUMMA TILLGÅNGAR		285 958 772	285 810 411

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		208 761 000	208 761 000
Fond för yttre underhåll		796 494	176 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>209 557 494</i>	<i>208 937 494</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 005 020	-10 085 684
Årets resultat		-4 038 268	-3 299 335
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-18 043 288</i>	<i>-13 385 019</i>
Summa eget kapital		191 514 206	195 552 475
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	65 797 676	87 487 208
Summa långfristiga skulder		65 797 676	87 487 208
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 689 532	958 356
Leverantörsskulder		494 367	339 454
Övriga skulder		600 000	600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	5 862 991	872 919
Summa kortfristiga skulder		28 646 890	2 770 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 958 772	285 810 412

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 668 642	-1 128 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	4 753 049	4 750 154
Erhållen ränta	–	13
Erlagd ränta	-2 376 304	-2 171 320
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>708 103</i>	<i>1 450 820</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 984 279	144 425
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 151 663	-107 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	875 487	1 487 600
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 600	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 600	–
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-958 356	-453 694
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-958 356	-453 694
Årets kassaflöde	-256 469	1 033 906
Likvida medel vid årets början	1 368 440	334 534
Likvida medel vid årets slut	1 111 971	1 368 440

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

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

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar och innerväggar	50	2
Värme och VA system	50	2
Fasad och fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Elinstallationer	30	3,33
Ventilation	25	4
Magnetitfilter	10	10

Not 2 Hyror och avgifter	2024	2023
Avgifter bostadsrätter	5 867 662	5 600 931
Hyror från parkeringar	52 384	51 408
Överlåtelse & pant -avgifter	15 161	26 015
Av medlemmar debiterad el	379 475	610 251
Övriga intäkter & debiteringar	484 642	751 744
	6 799 324	7 040 349

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	155 710	133 971
	Städning	12 406	5 082
	Hissbesiktningar / avtal	59 944	18 793
	Brandskyddsbesiktning	1 540	–
	Övriga fastighetstekniska avtal	43 678	42 459
	Rep/underhåll bostäder	42 674	4 426
	Vatten- och fuktskador	23 570	41 059
	Rep/underhåll gemensama utrymmen	74 993	42 302
	Rep/underhåll låssystem	17 808	1 304
	Rep/underhåll installationer	242 771	149 036
	Rep/underhåll hiss	6 894	20 831
	Rep/underhåll markytor/utemiljö	28 681	36 746
	Snöröjning / halkbekämpning	6 860	6 860
	Elförbrukning	643 982	787 619
	Fjärrvärme	641 388	592 295
	Vatten och avlopp	344 292	299 717
	Sophämtning	311 459	281 163
	Grovsopor	34 509	–
	Fastighetsförsäkring	139 158	109 696
	Bredband	13 500	13 500
	Pant/överlåtelse & och till medem vidarefakt. kostnad	49 014	146 218
		2 894 831	2 733 077

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättningar till revisorer	44 152	60 005
	Ekonomisk & Administrativ förvaltning	225 186	129 075
	Konsultarvoden	12 277	11 976
	BRF administration och Juridiska tjänster	168 135	133 953
	Bankavgifter	9 467	14 965
	Övriga förvaltningskostnader	15 894	17 797
		475 111	367 771

Not 6	Styrelsearvoden	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden till styrelsen	262 500	241 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>262 500</i>	<i>241 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	82 477	75 876
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>344 977</i>	<i>317 376</i>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	300 276 158	300 102 558
	Utgående anskaffningsvärden	300 276 158	300 102 558
	Ingående avskrivningar	-15 833 849	-11 083 695
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 753 049	-4 750 154
	Utgående avskrivningar	-20 586 898	-15 833 849
	Redovisat värde	279 689 260	284 268 709
	Varav bokfört markvärde utgör	51 185 717	51 185 717
	Taxeringsvärden byggnad och mark totalt	120 600 000	120 600 000

Not 8	Övriga fodringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	5 000 012	12
		5 000 012	12

Felaktig inbetalning på 5 000 000 kr till föreningens skattekonto 2024. Reglerat av Skatteverket under 2025.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	46 387	46 386
	Upplupen intäkt för el	111 142	126 864
		157 529	173 250

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Lån Danske Bank bunden ränta 1,03%, ffd 2026-03-31	25 454 514	25 757 458
	Lån Danske Bank bunden ränta 2,06%, ffd 2027-03-31	19 204 563	19 405 563
	Lån Danske Bank bunden ränta 4,00%, ffd 2028-03-31	21 642 543	21 642 543
	Lån Danske Bank bunden ränta 3,92%, ffd 2025-03-31	21 185 588	21 640 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	-21 689 532	-958 356
		65 797 676	87 487 208

Amortering 2025 uppgår till 958 356 kr.

Ett av lånen förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fjärrvärme	74 915	88 308
	El	74 152	80 228
	Övriga upplupna kost och förinbetalade intäkter	9 709	9 709
	Revision	25 000	25 000
	Räntekostnader	6 539	13 217
	Förinbetalda hyror och avgifter	672 676	656 457
	Felaktigt registrerad inbetalning skattekonto	5 000 000	–
		5 862 991	872 919

Not 12	Ställda säkerheter per skuldpost	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckning generellt i Tingsbacken 1, Botkyrka	91 392 000	91 392 000

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nevin Aksoy
Styrelseordförande

Erkan Deniz

Eddy Khoury

Pelin Ulusoy

Dennis Tezel Westermarck

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

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 13:36

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 17.05.2025 17:53

DOCUMENT ID:

Hkx7-4UWgl

ENVELOPE ID:

H1kmW4lbgx-Hkx7-4UWgl

DOCUMENT NAME:

ver 2 769632-0915 Brf Tingsterrassen 20241231.pdf
12 pages

SHA-512:

eea8cc2c95bb9acd895e23510f1811484ad8b5128c88a2
1f9a54ed73b646b6b63d1b67105631f05039c430175589
203762a050a67a1ad153fbd0569286c3a9b2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NEVIN AKSOY eviaks3@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:22 19.05.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/13) IP: 31.208.128.158
2. ERKAN DENIZ edeniz0@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:29 19.05.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/30) IP: 83.226.24.62
3. EDDY CHARBEL KHOURY Eddy.khoury94@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:05 22.05.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/11) IP: 78.70.142.156
4. PELIN ULUSOY peliina_@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:58 22.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/22) IP: 82.99.43.29
5. DENNIS KEMAL TEZEL W ESTERMARK dennis.tezel1907@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 17:23 22.05.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/26) IP: 90.129.214.234
6. EMIL CHRISTIAN FLODQV IST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:36 23.05.2025 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 74.241.242.53

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed