

Årsredovisning

Brf Tingshöjden

769632-0790

Styrelsen för Brf Tingshöjden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 - 13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Om föreningens verksamhet

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.

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

Fastigheten som föreningen äger

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

Föreningen äger marken.

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 16477m2 fördelade på 363 bostadsrätter.

Föreningen hyr ut 7 stycken lokaler om totalt 583m2.

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

Föreningsstämma och val av styrelse m.fl.

Vid ordinarie årsstämma, som ägde rum den 15 maj 2025 valdes följande styrelse, bestående av medlemmar boende i föreningen.

Till styrelsen utsågs 4 ledamöter :

Rose Marie Ishak

Lars Olofsson

Jorjet Cakar

Gabriel Eliyo

Till revisor valdes Emil Flodqvist vid revisionsföretaget Baker Tilly Rådek AB.

Under året har styrelsen genomfört 6 styrelsemöten, och därtill ett antal informella avstämningar.

Som valberedning har ingen person utsetts, utan arbetet leds tillvidare av styrelsen.

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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2022-2062.

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 2025-12-31 490 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.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	21 895	20 400	19 605	16 440
Resultat efter finansiella poster	-13 873	-14 426	-12 312	-14 178
Balansomslutning	849 389	865 098	880 053	893 969
Soliditet %	66	67	67	67
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 184	1 101	996	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88,3	88,8	83,7	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	16 657	16 739	16 821	16 879
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	17 246	17 331	17 417	
Räntekänslighet %	14,57	15,74	17,49	
Sparande (kr) per kvadratmeter	82	47	173	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	296	283	288	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår främst på grund av avskrivningar. Resultatet före avskrivningar uppgår till cirka +1,4 Mkr. Amorteringen per år är fn. 1,4 Mkr. Justerat för investeringar i nya skalskyddsåtgärder, bl.a. fibernät och kameror, samt förändringar i korta fordringar och skulder, så har föreningen en neutralt kassaflöde. Under 2026 omsätts en lån om 44 Mkr vilket indikativt kommer minska ränteutgifterna med ca. 400 tkr/år. Detta tillkommande kassaflöde är tänkt att nyttjas för amortering. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är annars årsavgiften. Denna höjdes 1/1 2025. men har lämnats orförändrat inför 2026. Föreningen avvaktar nya räntevillkor.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- vg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	508 794 400	127 198 600	2 890 375	-49 127 406	-14 426 324
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond			1 460 000	-1 460 000	
Årets resultat					-13 872 549
Belopp vid årets utgång	508 794 400	127 198 600	4 350 375	-50 587 406	-28 298 873
					Totalt
Belopp vid årets ingång					575 329 645
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond					0
Årets resultat					-13 872 549
Belopp vid årets utgång					561 457 096

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för underhåll	4 350 375
Balanserat resultat	-65 013 730
Årets resultat	-13 872 549
<i>Summa</i>	<i>-74 535 904</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 460 000
Balanseras i ny räkning	-75 995 904
<i>Summa</i>	<i>-74 535 904</i>

Avsättning till underhållsfond görs enligt upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror, Avgifter mm.	2, 3	21 894 768	20 400 159
Övriga rörelseintäkter försäkringsersättning		185 013	43 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 079 781	20 443 834
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5	-9 634 842	-8 983 888
Fastighetsskatt		-102 500	-109 950
Övriga externa kostnader	6	-1 196 319	-1 039 727
Styrelsearvoden		-112 955	-103 492
Avskrivningar av byggnader		-15 272 878	-15 231 181
Summa rörelsekostnader		-26 319 494	-25 468 238
Rörelseresultat		-4 239 713	-5 024 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 418	72 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 688 254	-9 474 181
Summa finansiella poster		-9 632 836	-9 401 920
Resultat efter finansiella poster		-13 872 549	-14 426 324
Resultat före skatt		-13 872 549	-14 426 324
Årets resultat		-13 872 549	-14 426 324

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	842 734 300	857 855 663
Inventarier, verktyg och installationer	8	950 660	268 224
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		–	257 954
	9		
Summa materiella anläggningstillgångar		843 684 960	858 381 841
Summa anläggningstillgångar		843 684 960	858 381 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	600 955	449 597
Summa kortfristiga fordringar		600 955	449 597
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 103 204	6 266 925
Summa kassa och bank		5 103 204	6 266 925
Summa omsättningstillgångar		5 704 159	6 716 522
SUMMA TILLGÅNGAR		849 389 119	865 098 363

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		635 993 000	635 993 000
Reservfond		4 350 375	2 890 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>640 343 375</i>	<i>638 883 375</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-65 013 730	-49 127 406
Årets resultat		-13 872 549	-14 426 324
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-78 886 279</i>	<i>-63 553 730</i>
Summa eget kapital		561 457 096	575 329 645
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	239 573 282	238 837 234
Summa långfristiga skulder		239 573 282	238 837 234
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 593 238	46 732 454
Leverantörsskulder		756 164	1 292 658
Aktuella skatteskulder		212 450	219 900
Övriga skulder		444 942	229 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 351 947	2 456 953
Summa kortfristiga skulder		48 358 741	50 931 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		849 389 119	865 098 363

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 239 713	-5 024 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	15 272 878	15 231 181
Erhållen ränta	55 418	72 287
Erlagd ränta	-9 688 254	-9 268 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 400 329	1 010 147
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-151 358	42 078
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-433 527	669 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 444	1 721 561
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-575 997	-257 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-575 997	-257 954
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 403 168	-1 403 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 403 168	-1 403 168
Årets kassaflöde	-1 163 721	60 439
Likvida medel vid årets början	6 266 925	6 206 486
Likvida medel vid årets slut	5 103 204	6 266 925

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
Inventarier	5	20

Not 2 Hyror, Avgifter mm.	2025	2024
Avgifter bostadsrätter	18 181 702	17 013 240
Hyror från lokaler	1 347 500	1 299 747
Överlåtelse & Pant-avgifter	34 483	68 604
Av medlemmar debiterad el	1 321 822	1 133 159
Övriga hyresrelaterade intäkter	906 278	872 359
Fakturerade kostnader	102 984	13 050
	21 894 769	20 400 159

Not 3 Årsavgifternas innehåll

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

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	235 099	285 261
	Städning	220 263	205 615
	Hissbesiktningar/avtal	94 098	51 532
	Trädgårdsskötsel, avtal	167 496	167 496
	Brandsskyddsbesiktning	–	4 620
	Övriga fastighetstekniska avtal	460 373	444 946
	Elförbrukning	2 048 100	1 945 020
	Fjärrvärme	1 962 644	2 033 340
	Vatten och avlopp	1 039 441	843 943
	Sophämtning	931 717	837 165
	Fastighetsförsäkring	383 155	327 832
	Bredband	19 250	33 000
	Pant/överlåtelse & till medlem vidarefakt. kostnad	104 849	158 951
		7 666 485	7 338 721

Not 5	Reparation och underhåll	2025	2024
	Reparation/underhåll bostäder	3 744	20 507
	Reparation/underhåll lokaler	7 040	98 073
	Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	310 399	356 591
	Reparation/underhåll låssystem	93 876	67 105
	Reparation/underhåll installationer (vent, vvs, el etc.)	717 100	576 025
	Reparation/underhåll hissar	422 415	293 439
	Reparation/underhåll huskropp utvändigt	5 635	5 913
	Reparation/underhåll markytor/utemiljö	–	45 946
	Snöröjning/halkbekämpning	3 500	9 914
	OVK - åtgärder	5 256	3 510
	Vattenskador	295 642	168 143
	Brandskyddsarbete	103 751	–
		1 968 358	1 645 166

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ersättning till revisor	55 266	55 840
	Ekonomisk & administrativ förvaltning	459 748	457 394
	Hyresadministration & Juridiska tjänster	464 117	346 101
	Konsultarvoden	111 295	19 091
	Bankavgifter	20 741	19 041
	Övriga förvaltningskostnader	85 152	142 260
		1 196 319	1 039 727

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	923 429 854	923 429 854
	Utgående anskaffningsvärden	923 429 854	923 429 854
	Ingående avskrivningar	-65 574 191	-50 452 828
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 121 363	-15 121 363
	Utgående avskrivningar	-80 695 554	-65 574 191
	Redovisat värde	842 734 300	857 855 663
	Varav bokfört markvärde utgör	132 717 979	132 717 979
	Taxeringsvärden	338 241 000	361 395 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	549 092	549 092
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	575 997	–
	Omklassificeringar m.m.	257 954	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 383 043	549 092
	Ingående avskrivningar	-280 868	-171 050
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-151 515	-109 818
	Utgående avskrivningar	-432 383	-280 868
	Redovisat värde	950 660	268 224

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	257 954	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	257 954
	Omklassificeringar m.m.	-257 954	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	257 954
	Redovisat värde	0	257 954

Installation fiber, nätverk och kameror

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	135 231	112 693

Upplupen intäkt för el	460 253	336 904
Upplupen ränta	5 471	–
	600 955	449 597

Not 11	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,960%, ffd 2026-05-31	-44 070 070	-44 950 070
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,590%, ffd 2029-07-02	-51 065 512	-51 203 696
	Lån Danske Bank, bunden ränta 3,520%, ffd 2027-05-31	-94 804 207	-94 804 207
	Lån Danske Bank, rörlig ränta f.n 3,242%, ffd 2074-05-31	-94 226 731	-94 611 715
	Kortfristig del av långfristig skuld amorteringsdel	523 168	1 782 384
	Kortfristig del av långfristig skuld villkorsändring inom 12 mån	44 070 070	–
		-239 573 282	-283 787 304

Årlig amortering uppgår 2025 till 1 403 168 kr/år.

Lån som förfaller under 2026 klassificeras som kortfristig skuld även om dessa omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Elkostnad	188 550	201 943
	Fjärrvärme	228 440	237 961
	Förinbetalda avgifter & hyror	1 436 552	1 487 284
	Upplupen ränta	498 405	529 765
		2 351 947	2 456 953

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	291 000 000	291 000 000
	Summa ställda säkerheter	291 000 000	291 000 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-17

UNDERSKRIFTER

Botkyrka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gabriel Eliyo

Lars Olofsson

Rose Marie Ishak

Jorjet Cakar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:13

SENT BY OWNER:

Alexander Sollén · 23.04.2026 13:26

DOCUMENT ID:

S1IJZfYva-e

ENVELOPE ID:

rJJZftD6-g-S1IJZfYva-e

DOCUMENT NAME:

Final Årsred 769632-0790 Brf Tingshöjden 20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

1db6f65497ed421a530406edb18207cc4fc3006a976015
71eb42b91594bc6d728a6bcf7d8b8480ac15e8c136362a
d16654db3041b8ecbf6b367ff8298800dfc3

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. JORJET CAKAR jorjet.cakar@brftingshojd en.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:14 23.04.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/15) IP: 192.71.40.140
2. LARS OLOFSSON lars.olofsson@brftingshoj den.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:07 23.04.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/19) IP: 182.76.2.51
3. GABRIEL ELIYO gabriel.eliyo@brftingshojd en.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:09 23.04.2026 20:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/08) IP: 90.129.223.87
4. ROSE MARIE ISHAK rose-marie.ishak@brfting shojden.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 20:12 23.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/11/01) IP: 188.150.164.117
5. EMIL CHRISTIAN FLODQV IST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:13 24.04.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 20.91.241.170

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingshöjden

Org.nr 769632-0790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tingshöjden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:12

SENT BY OWNER:

Alexander Sollén · 23.04.2026 21:50

DOCUMENT ID:

SyogdgdaZl

ENVELOPE ID:

r15eOxdT-g-SyogdgdaZl

DOCUMENT NAME:

RevB Bostadsrättsföreningen Tingshöjden 250101-2512

31.pdf

3 pages

SHA-512:

6490f892f5b67e48915726e88afb7626e9f2cfa13c2a39e

b6fe6bc846ea5f80e24098e7821436942bb18aa6c42609

9b574a3204146e42303c009c7f64d3a93ae

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST	Signed	24.04.2026 08:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14)
emil.flodqvist@radek.se	Authenticated	24.04.2026 08:11	Low	IP: 20.91.241.170

* 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

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

 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