

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Tingdammen

2018-01-01 – 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tingdammen är ett privatbostadsföretag som bildades 1981. Föreningen äger byggnaderna, som byggdes 1984, i vilka man upplåter lägenheter på fastigheterna Tingdammsgrinden 1 och Tingdammsängen 1 i Oxie. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i dess hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2017.

Föreningens fastigheter som byggdes 1984 består av 30 bostadshus. I byggnaderna finns 86 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta är 8 231 kvadratmeter. Det finns två gemensamma lokaler som används som föreningslokaler samt åtta tvättstugor (inklusive två grovtvättstugor). Föreningen äger som tidigare nämnts inte marken utan den hyrs av kommunen med tomträttsavtal som för närvarande löper till och med år 2023.

I föreningens fastigheter finns 69 garage och 20 parkeringsplatser som ingår i lägenheterna. Det finns även 23 extra parkeringsplatser och 11 gästparkeringsplatser. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 3 st. genom fullmakt. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit Jessica Granebring, som fungerat som styrelsens ordförande, Gun Langebro som vice ordförande, Linda H. Madsen som sekreterare, och Tommy Andersson och Husref Tresnjic som ordinarie ledamöter. Som suppleanter valdes Gunilla Hansen och Emelie Nyberg.

Externa revisorer har under året varit Grant Thornton Sverige AB med huvudrevisor Boel Hansson. Som föreningens internrevisor valdes Ulrika Tuvebrant.

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningen har väsentliga avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Teknisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Sydantenn	Kabel-TV
Riksnet AB	Bredband
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar

Föreningens säte är i Oxie.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 har styrelsen fokuserat på att få våra gamla anläggningar för värme och vatten att orka ett tag till. Vi har bytt ut en massa rostiga ventiler samt packat om våra rör. Under åren som gått har vi även sett över våra avtal med olika leverantörer där vi anser att kostnaden och innehålllet kan bli bättre. Detta har medfört många möten med olika leverantörer som gett oss en bra blick om vad som finns att tillgå inför vidare förhandlingar.

Vidare hade styrelsen i mitten av november budgetmöte med vår förvaltare, då föreningens ekonomi bedömdes vara stabil och årsavgifterna beslutades än en gång vara oförändrade för 2019. Det nuvarande ränteläget bidrar självfallet till vår fördelaktiga ekonomiska situation och styrelsen har tagit kloka beslut som lett till förmånliga låneavtal, och också en ansvarstagande syn på framtiden genom relativt väl tilltagna men ändå realistiska amorteringsnivåer på föreningens lån. Avgifterna har sammanfattningsvis inte behövt ändras sedan år 2010 och vår förhoppning är att även för fortsättningen göra kloka ekonomiska val och investeringar så att alla medlemmars ekonomiska intressen bevakas, givetvis utan att göra avkall på en hållbar planering för föreningen och dess framtida förvaltning. *mb*

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

De arbetsrutiner som under år 2015 började inarbetas har fortsatt utvecklats. Den transparenta kulturen råder än idag inom styrelsen och beslut tas i samförstånd och först efter att samtliga ledamöter och också suppleanter fått uttrycka sina åsikter. Kommunikation mellan styrelsens medlemmar sker fortlöpande, främst via e-post, och alla hålls kontinuerligt uppdaterade om vad som händer gällande förvaltningen av föreningen och de olika ärenden som hanteras.

Utöver det ovan nämnda har styrelsen under verksamhetsåret beslutat om, genomfört eller planerat kring ett antal åtgärder, nedan redovisas de väsentligaste:

- * Riksnet har bytt våra switchar och ökat internet hastigheten till 250/250Mbit
- * Vi har haft GK:s här på ventilationservice.
- * Mark/ miljö har besiktat våra lekplatser.
- * Vi har renoverat fasaden på tvättstuga 1
- * Nytt staket är monterat vid lekplats 1
- * Styrelsen har fortlöpande försökt optimera föreningens värmesystem, bland annat genom att byta ut gamla och trasiga komponenter i undercentralerna.
- * Farthinder monterade vid infart 1
- * I några av föreningens tvättstugor har viss äldre utrustning bytts ut och i vissa andra har fortlöpande renoveringar och inköp gjorts.
- * Vi har haft containers för grovsopor på plats både vår och höst.
- * Föreningens hemsida har fortlöpande uppdaterats med aktuella händelser och matnyttig information till alla medlemmar och andra intresserade.
- * Styrelsen har under året delat ut 9 informationsbrev med konkret innehåll om vad som händer och planeras i föreningen.
- * Den 10 december bjöds på sedvanlig glöggafton med pepparkakor.
- * 5 st förråd har blivit renoverade.
- * Avant har gjort en SBA som resulterade i nya brandsläckare i våra tvättstugor samt brandbomber i våra miljöhus.


Särskilt kring tvisten med Plåttjänst Plym & Co i Malmö Aktiebolag

Dessvärre avgjordes den pågående tvisten mot företaget Plåttjänst Plym & Co i Malmö AB inte heller under år 2018. Som tidigare nämnt kan juridiska tvister ta plågsamt lång tid att avgöra, men styrelsen och troligtvis hela föreningen hoppas fortsatt på att processen så snart som möjligt, för vår allas skull, kommer till ett definitivt avslut. Väsentliga händelser under året har varit att huvudförhandling i målet var av Malmö tingsrätt satt till den 17 maj 2018. Motparten valde dock mycket kort dessförinnan att ifrågasätta ett antal (samtliga kända sedan tidigare) punkter i vår framställan. Detta gjorde att domstolen valde att ställa in förhandlingen men utnyttjade istället den avsatta tiden till samtal i syfte att undersöka möjligheterna att komma fram till en överenskommelse. Samtalet ägde rum hela dagen måndagen den 21 maj 2018 då föreningen var på plats med två representanter från styrelsen. Efter ett antal diskussioner med domaren i målet lade Plåttjänst fram ett förslag som föreningen senast den 25 maj klockan 12.00 skulle ta ställning till. Efter grundliga överläggningar och samtal inom styrelsen beslöts att acceptera anbudet vilket meddelades tingsrätten i god tid. Det visade sig då att Plåttjänst tagit tillbaka sitt erbjudande och inte heller kommit med något motbud. Sammanfattningsvis kan sägas att styrelsen under hela verksamhetsåret, och även under tidigare år, verkat för att få tvisten att komma till ett slut. Styrelsen anser bestämt att processen inte under detta utdragna händelseförlopp har stoppats upp av föreningen, utan att den huvudsakliga anledningen till att ärendet ännu inte avgjorts är Plåttjänsts agerande i frågan.

Medlemsinformation

Avgifterna har varit oförändrade under året. Under året har 6 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 127 (127). Siffrorna inom parantes avser 2017 års siffror.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsåret 2018 och hoppas att alla boende känner tilltro till oss och vårt arbete att förvalta vår fina förening. Som tidigare nämnts i olika sammanhang är också vi i styrelsen bosatta i föreningens lägenheter och vill inget hellre än att ha en lugn och trivsamt boendemiljö samt en hållbar och genomtänkt planering för framtiden. Vi blickar framåt mot 2019 (och ännu längre fram) med tillförsikt att vi alla tillsammans även i fortsättningen kommer att göra bostadsrättsföreningen Tingdammen till en härlig och trygg plats att bo på. 

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	6 733	6 736	6 748	6 724
Resultat efter finansiella poster	269	517	239	794
Soliditet (%)	20,37	19,50	17,96	17
Resultat i % av nettoomsättningen	4,00	7,67	3,54	11
Balansomslutning	37 895	38 214	38 608	39 087
Kassalikviditet (%)	40,10	119,89	98,73	110
Yttre fond	606	557	800	357
Årsavgift per bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån per bostadsrättsyta	3 526	3 617	3 709	3 804
Kapitalkostnad per bostadsrättsyta	57	59	72	101

Definitioner av nyckeltal:

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Årsavgift per bostadsrättsyta = Totala årsavgifter delat med kvadratmeter.

Kapitalkostnad per bostadsrättsyta = Räntekostnader delat med kvadratmeter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 557 974	556 783	4 821 017	516 714
Disponering efter stämmobeslut:			467 210	-516 714
Reservering till fond för yttre underhåll		837 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-787 496		
Årets resultat				269 496
Belopp vid årets utgång	1 557 974	606 287	5 288 227	269 496

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 288 227
Årets resultat	269 496
	<hr/>
	5 557 723

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	837 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-446 332
Balanseras i ny räkning	5 167 055
	<hr/>
	5 557 723

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *fm*

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 732 672	6 735 867
Summa rörelseintäkter		6 732 672	6 735 867
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-4 462 028	-4 561 123
Övriga externa kostnader	5	-784 069	-431 573
Personalkostnader	6	-147 867	-145 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-602 448	-602 448
Summa rörelsekostnader		-5 996 412	-5 740 989
Rörelseresultat		736 260	994 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 098	4 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 862	-482 264
Summa finansiella poster		-466 764	-478 164
Resultat efter finansiella poster		269 496	516 714
Årets resultat		269 496	516 714

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	7	35 358 504	35 936 277
Maskiner och inventarier	8	<u>172 725</u>	<u>197 400</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		35 531 229	36 133 677
Summa anläggningstillgångar		35 531 229	36 133 677

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar		0	3 062
Övriga fordringar	9	23 254	23 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>324 218</u>	<u>346 901</u>
Summa kortfristiga fordringar		347 472	373 223

Kassa och bank

Kassa och bank	10	<u>2 016 146</u>	<u>1 706 978</u>
Summa kassa och bank		2 016 146	1 706 978

Summa omsättningstillgångar		2 363 618	2 080 201
SUMMA TILLGÅNGAR		37 894 847	38 213 878 <i>an</i>

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

1 557 974

1 557 974

Fond för yttre underhåll

606 287

556 783

Summa bundet eget kapital

2 164 261

2 114 757

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 288 227

4 821 017

Årets resultat

269 496

516 714

Summa fritt eget kapital

5 557 723

5 337 731

Summa eget kapital

7 721 984

7 452 488

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

24 279 016

29 026 384

Summa långfristiga skulder

24 279 016

29 026 384

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

4 747 368

750 000

Leverantörsskulder

424 372

224 217

Skatteskulder

46 125

15 653

Övriga skulder

128 082

128 082

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

547 900

617 054

Summa kortfristiga skulder

5 893 847

1 735 006

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**37 894 847****38 213 878**

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		736 260	994 878
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		602 448	602 448
Erhållen ränta mm		4 098	4 100
Erlagd ränta		-470 862	-482 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 871 944	<hr/> 1 119 162
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 062	-3 062
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		22 689	-4 402
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		200 155	-235 821
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-38 682	75 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 059 168	<hr/> 951 289
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		3 997 368	0
Amortering långfristiga lån		-4 747 368	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -750 000	<hr/> -750 000
Förändring av likvida medel		309 168	201 289
Likvida medel vid årets början		1 706 978	1 505 689
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 2 016 146	<hr/> 1 706 978 <i>///</i>

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Individuell mätning	20
Inventarier	10

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning, varav 30 år redan är avskrivna. Nuvarande avskrivningsplan började gälla från 2014 och avser de kommande 70 åren. Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsenheten är 22 % på verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 578 711 kr.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	5 479 776	5 479 776
Hysesintäkter; lokal, garage och park.plats	237 134	235 900
Kabel-TV/Internet	253 910	250 035
Uppvärmning	722 136	722 136
Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter	10 183	14 070
EI MKB	21 364	23 402
Övriga intäkter	8 169	10 548
	<hr/> 6 732 672	<hr/> 6 735 867

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städning	756 844	792 877
	Löpande underhåll	246 493	277 216
	Periodiskt underhåll (not 4)	446 332	787 496
	Elavgifter	213 396	199 556
	Fjärrvärme	809 077	738 441
	Vatten	298 248	275 166
	Sophämtning	192 299	153 881
	Försäkringspremier	123 798	96 165
	Tomträttsavgälder	471 236	471 236
	Kabel-TV	127 623	152 205
	Bredband	90 769	67 725
	Förvaltningsprovisioner	142 140	132 144
	Fastighetsskatt	<u>543 773</u>	<u>417 015</u>
		4 462 028	4 561 123
Not 4	Specifikation periodiskt underhåll	2018	2017
	Periodiskt underhåll	17 588	0
	Bostäder	0	88 151
	Gemensamma utrymmen	119 103	189 600
	Huskropp utvändigt	271 371	460 370
	Markytor	<u>38 270</u>	<u>49 375</u>
		446 332	787 496
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	1 379	9 047
	Kontorsmaterial	2 946	11 365
	Extern revision	26 915	18 606
	Kostnad möten / stämma	5 646	11 934
	Övriga förvaltningskostnader	5 286	14 854
	Konsultarvoden	730 620	361 475
	Bankkostnader	3 925	3 733
	Övriga kostnader	582	559
	Medlems & fören.avg avdrags	<u>6 770</u>	<u>0</u>
		784 069	431 573
Not 6	Personal	2018	2017
	Föreningen har ingen anställd.		
	Styrelsearvode	113 750	112 000
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Sociala kostnader	<u>30 617</u>	<u>30 345</u>
	Summa	147 867	145 845

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
	Utgående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
	Ingående avskrivningar	-8 148 273	-7 570 500
	Årets avskrivningar	-577 773	-577 773
	Utgående avskrivningar	-8 726 046	-8 148 273
	Redovisat värde	35 358 504	35 936 277
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	24 166 000	19 350 000
	Byggnader	48 337 000	36 252 000
		72 503 000	55 602 000

Föreningen äger byggnaderna på Fastigheterna Tingdammsgrinden 1 och Tingdammsängen 1. Marken innehas med tomträtt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår totalt till 72 503 000, vilket avser bostäder. Lokalerna har inget taxeringsvärde. Värdeår 1983/84.

Not 8	Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	576 020	576 020
	Utgående anskaffningsvärden	576 020	576 020
	Ingående avskrivningar	-378 620	-353 945
	Årets avskrivningar	-24 675	-24 675
	Utgående avskrivningar	-403 295	-378 620
	Redovisat värde	172 725	197 400

Not 9	Övriga fordringar	2018	2017
	Skattekonto	23 254	23 260
		23 254	23 260

Not 10	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Handkassa	5 940	7 839
	Handelsbanken	1 047 843	440 874
	SBAB	962 363	1 258 265
		2 016 146	1 706 978

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	26 95263 8	1,37 %	2019-04-16	4 247 368	250 000
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	19 07282 7	1,56 %	2020-06-12	10 754 722	300 000
Stadshypotek	125724	1,33 %	2021-12-01	4 845 617	50 000
SBAB	26 84534 3	1,89 %	2022-03-01	9 178 677	150 000
				<u>29 026 384</u>	<u>750 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 279 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 276 384

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>44 044 000</u>	<u>44 044 000</u>
Summa ställda säkerheter	44 044 000	44 044 000 <i>ph</i>

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

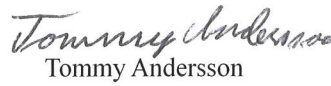
Malmö 2019-04-01


Jessica Granebring


Gun Langebro

Linda Madsen

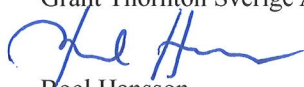


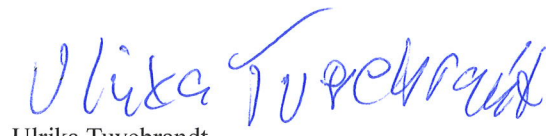

Tommy Andersson


Husref Tresnjic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2019

Grant Thornton Sverige AB


Boel Hansson
Auktoriserad revisor


Ulrika Tuvebrandt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tingdammen,
org.nr 716407-0422

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018 för Bostadsrättsföreningen Tingdammen. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat om föreningens verksamhet har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om föreningens interna kontroll har varit tillräcklig.

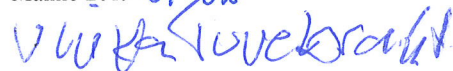
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö 2019-04-02



Ulrika Tuvebrandt
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tingdammen
Org.nr. 716407-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tingdammen för år 2018.

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 2018 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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. 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 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 Brf Tingdammen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Malmö 2019-04-02

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

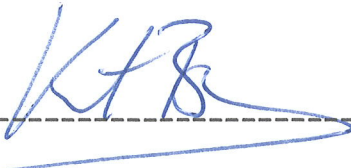
Motion till Brf Tingdammens Årsstämma 2019.

Vi anser att de vägbulor som lagts på våra infarter sedan i somras är alltför aggressiva mot både våra bilar och oss själva.


De upplevs dessutom av våra besökare som "ogästvänliga".

Vi föreslår att de ska tas bort för att öka trivseln hos oss boende och besökande.

Oxie 2018-12-17



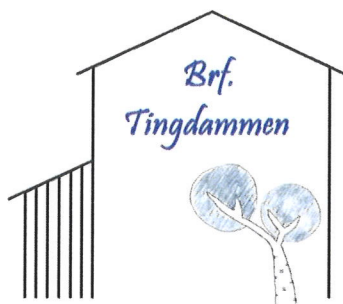
Kent Borg



Felicia Borg

Emil Göranssonsväg 15

238 42 OXIE



motion inkom 17/12 2018

Svar på motion angående farthinder på infart (1)

Anledningen till farthinder applicerades på infart (1) var att sänka hastigheten på föreningens mark. Då medlemmar klagat på att fordon framfördes i för hög hastighet samt att barn gärna leker på kullen bakom garagen, så tog styrelsen ett beslut att minska olycksrisken på detta sätt.

Då de ligger på styrelsens ansvar att förebygga olyckor så anser vi att motionen avslås.

Styrelsen Brf Tingdammen

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00