

Ársredovísning

BRF Tíngdammen
í Oxie

2009-01-01—2009-12-31

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen

TINGDAMMEN

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tingdammsgrinden och Tingdammsängen, i vilka man upplåter lägenheter åt medlemmarna. Föreningens fastigheter byggdes år 1984 och består av 86 lägenheter. Total lägenhetsyta 8231 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/5 2009 på Blankebäcksskolan.
Extra stämma hölls den 26/8 2009 på Blankebäcksskolan.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Eva Tufvesson
Vice ordförande	Peter Kvant
Sekreterare	Jarl Borgström
Ledamot	Kent Borg
Ledamot	Patrik Hansson
Suppleant	Rosmari Jutemark
Suppleant	Per Simonsen (flyttade den 1/10-09)
Suppleant	Cecilia Månsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Tufvesson, Jarl Borgström, Patrik Hansson, samt alla styrelsesuppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

✓

Firmatecknare, två i förening

1/1 till 6/7 2009: Eva Tufvesson, Jarl Borgström och Kent Borg.

6/7 till 31/12 2009: Eva Tufvesson, Jarl Borgström och Peter Kvant

Revisorer

Ordinarie

Annette Bennvid

Suppleant

Maria Andersson

samt Extern revisor från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Lars Ahlman

Sten-Åke Grahn

Mariana Williamsson

Vicevärd och anställda

Föreningen har haft både ekonomisk förvaltning och fastighetsskötseln på
entreprenad av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

För upplysning av löner och ersättningar hänvisas till not 3 i årsredovisningen.

Väsentliga händelser under året

Årets löpande underhåll

Under 2009 har föreningen utfört löpande underhåll av byggnader och utemiljöer.

Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Genomsnittlig avgift är 658 kr per kvm.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan för 2010

Renovering av garagelängornas tak, läckage, nyasfaltering av infarterna m.m.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % fr.o.m. den 1 januari 2010.

X

Avgiften för garage höjdes till 175 kr per månad, p-platserna till 100 kr per månad samt kabeltv till 130 kr per månad. En sänkning gjordes däremot av internetanslutningsavgiften till 170 kr per månad. Samliga förändringar trädde i kraft 2010.01.01.

Ekonomisk ställning och resultat

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-18 306
Årets resultat	1 277 234
Summa	1 258 928

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (UH-plan)	882 135
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	- 107 975
Balanseras i ny räkning	484 768
Summa	1 258 928

Resultatet av förenings verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

H

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGDAMMEN
716407-0422

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	1	6 871 240	6 555 136
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2,3	-2 473 037	-2 682 265
Löpande underhåll/ reparationer	4	-399 022	-220 999
Periodiskt underhåll	5	-107 975	-2 672 459
Kommunal fastighetsavgift		-487 905	-348 585
Avskrivningar	6	-313 290	-319 847
Summa fastighetskostnader		-3 781 229	-6 244 155
Rörelseresultat före finansiella poster		3 090 011	310 981
<u>Finansiella poster</u>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		23 600	3 000
Ränteintäkter		5 882	82 379
Räntekostnader		-1 532 660	-1 779 918
Tomträttsavgäld	7	-309 600	-310 478
Summa finansiella poster		-1 812 778	-2 005 017
Resultat efter finansiella poster		1 277 234	-1 694 036
ÅRETS RESULTAT		1 277 234	-1 694 036

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	38 647 333	38 943 747
Maskiner och inventarier	9	0	16 876
Summa materiella anläggningstillgångar		38 647 333	38 960 623
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel Riksbyggen		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		38 649 833	38 963 123
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	174 890
Fordran Riksbyggen		141 783	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	40 475	125 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 800	220 720
Summa kortfristiga fordringar		337 058	520 898
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	12	1 350 973	89 854
Summa kassa och bank		1 350 973	89 854
Summa omsättningstillgångar		1 688 031	610 752
SUMMA TILLGÅNGAR		40 337 864	39 573 875

N

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 557 974	1 557 974
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		1 557 974	1 557 974
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-18 306	1 675 730
Årets resultat		1 277 234	-1 694 036
Summa fritt eget kapital		1 258 928	-18 306
Summa eget kapital		2 816 902	1 539 668
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	14	35 855 678	36 488 659
Summa långfristiga skulder		35 855 678	36 488 659
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	808 838	943 635
Leverantörsskulder		233 409	336 672
Medlemmarnas inre fond		3 082	3 082
Deposition		83 724	0
Övriga kortfristiga skulder		35 665	21 340
Förutbetalda avgifter		425 855	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	74 711	240 819
Summa kortfristiga skulder		1 665 284	1 545 548
Summa skulder		37 520 962	38 034 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 337 864	39 573 875
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		40 044 000	40 044 000

✓

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag sker från BFNAR 2001:1. Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag.

Föreningen beskattas för det överskott som ej hör sig från fastighetsförvaltningen, f.n. ränta på bankmedel. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 38 720 753 kr, vilket är 5 518 kr mindre än jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOT 1 INTÄKTER	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgifter bostäder	5 425 055	5 425 859
Garage	120 750	120 600
P-platser	33 585	33 540
Kabeltv	112 861	94 944
Internet	137 940	128 390
Uppvärmning	722 941	722 019
Ers. Försäkringsskador	10 087	0
Övriga intäkter	308 021	29 784
Summa	6 871 240	6 555 136

N

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGDAMMEN
716407-0422

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER	2009-12-31	2008-12-31
Material i fastighetsskötsel o städning	81 042	37 347
Fastighetsskötsel, entreprenad	366 860	725 514
Fastighetsskötsel, extra deb	34 096	0
Vägavgifter, arrende	0	620
Snöröjning	55 207	1 750
Trädgårdsskötsel, entreprenad	5 700	0
Städning	9 250	0
Fordons- och maskinkostnader	0	41 575
Brandlarmskostnad	9 982	0
El	180 158	183 329
Uppvärmning	699 152	666 277
Vatten	259 001	246 024
Renhållning	220 068	212 514
Fastighetsförsäkring	57 612	35 150
Kabel-TV	136 191	110 055
Bredband	129 000	132 604
Löner och ersättningar (spec not 3)	79 335	83 014
Revisionsarvode extern revisor	11 187	15 813
Administrativ förvaltning	54 604	166 331
Förbrukningsinventarier	1 855	0
Konsultarvode	48 469	10 278
Juridiska kostnader	6 876	1 950
Återbäring från Riksbyggen	0	-19 300
Övriga förvaltningskostnader	5 228	2 752
Mötes- och stämmokostnader	8 290	
Bankkostnader	1 609	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 044	0
Telefon	2 198	14 227
Övriga kostnader	9 025	14 440
Summa	2 473 037	2 682 264

NOT 3 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	2009-12-31	2008-12-31
Styrelsearvode	61 560	61 500
Revisorsarvode	3 500	3 500
Sociala kostnader	14 275	18 014
Summa	79 335	83 014

Det finns inga anställda i föreningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGDAMMEN
716407-0422

NOT 4 LÖPANDE UNDERHÅLL	2009-12-31	2008-12-31
Material i löpande underhåll	1 228	0
Reparationer bostäder,lokaler	137 464	69 898
Reparationer gemensamma utrymmen	21 145	0
Reparation installationer	26 725	121 650
Reparationer hus utvändigt	38 693	5 330
Reparationer markytor	90 483	1 920
Reparationer garage & p-plats	1 246	0
Reparation försäkringsskador	82 038	22 201
Summa	399 022	220 999

NOT 5 PERIODISKT UNDERHÅLL	2009-12-31	2008-12-31
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	68 700
Periodiskt underhåll installationer	0	105 066
Periodiskt underhåll hus utvändigt	17 350	2 438 717
Periodiskt underhåll markytor	90 625	59 976
Summa	107 975	2 672 459

NOT 6 AVSKRIVNINGAR	2009-12-31	2008-12-31
Avskrivning byggnad	162 414	156 031
Avskrivning förbättringsåtgärder	134 000	134 000
Avskrivning maskiner och inventarier	16 876	29 816
Summa	313 290	319 847

NOT 7 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Årlig avgäld fram till förfallodag är 309 600 kr.

H

NOT 8 BYGGNADER

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	40 540 332	-2 230 066	-162 414	P		38 147 852
Standardförbättringar	1 351 779	-1 351 779				0
Kabeltv	1 330 981	-697 500	-134 000	2003-2012		499 481
Summa Byggnader	43 223 092	-4 279 345	-296 414			38 647 333

Avskrivning på byggnaden sker enligt 60-årig progressiv plan med startfaktor 0,406%

Kabeltv: Rak avskrivningsplan 10 år

Akkumulerade anskaffningsvärden	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 223 092	43 223 092
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 223 092	43 223 092

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 279 345	-3 989 314
Årets avskrivningar	-296 414	-290 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 575 759	-4 279 345

Utgående redovisat värde	38 647 333	38 943 747
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	36 072 000	29 622 000
Taxeringsvärde mark	28 982 000	16 856 000
Totalt taxeringsvärde	65 054 000	46 478 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1983 och 1984

M

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGDAMMEN
716407-0422

NOT 9 MASKINER OCH INVENTARIER **2009-12-31** **2008-12-31**

Avskrivning på inventarierna sker med rak avskrivningsplan på 5 år.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	329 270	329 270
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 270	329 270

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-312 394	-282 578
Årets avskrivningar	-16 876	-29 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 270	-312 394

Utgående redovisat värde	0	16 876
---------------------------------	----------	---------------

NOT 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	989	6 346
Skattefordran	2 463	100 919
Elkostnader, MKB	37 023	18 023
Summa	40 475	125 288

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald kabel-tv avgift	0	33670
Förutbetald bredbandskostnad	0	32250
Förutbetald tomträttsavgäld	154 800	154 800
Summa	154 800	220 720

NOT 12 KASSA OCH BANK **2009-12-31** **2008-12-31**

Handkassa	1 467	2 667
Bank	1 349 505	87 187
Summa kassa och bank	1 350 973	89 854

N

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGDAMMEN
716407-0422

NOT 13 EGET KAPITAL	Insats- Kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 557 974	0	1 675 730	-1 694 036
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 694 036	1 694 036
Avsättning till yttre fond				
Uttag ur yttre fond för utförda åtgärder				
Årets resultat				1 277 234
Belopp vid årets utgång	1 557 974	0	-18 306	1 277 234

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
SBAB	1,22%	5 027 000	3 mån rörligt	8 764
Stadshypotek	1,74%	5 935 602	3 mån rörligt	230 000
Stadshypotek	1,74%	83 108	3 mån rörligt	2 078
Stadshypotek	3,08%	11 561 444	2010-09-01	185 232
Stadshypotek	1,74%	827 640	3 mån rörligt	82 764
Förfaller inom 2-5 år				
SBAB	5,82%	13 229 722	2012-05-25	300 000
		<u>36 664 516</u>		<u>808 838</u>


Årets amortering uppgick till 767 778 kronor. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 810 000 kronor årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 32 614 516 kronor.

N


NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupen fastighetsskötsel	18 964	0
Upplupet löpande underhåll	16 665	0
Upplupna utgiftsräntor	25 313	101 629
Upplupet arvode intern revisor	0	3 500
Upplupet konsultarvode	9 469	0
Upplupet styrelsearvode	0	38 050
Upplupen kostnad sophämtning	0	6 837
Upplupna elkostnader	0	12 557
Upplupna värmekostnader	0	77 030
Övriga upplupna kostnader	4 300	1 216
Summa	74 711	240 819

Oxie 2010-04-11 .


Eva Tufvesson

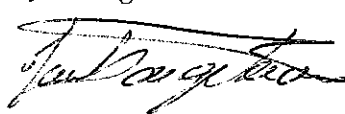

Peter Kvant


Patrik Hansson

Kent Borg

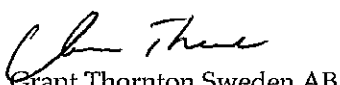


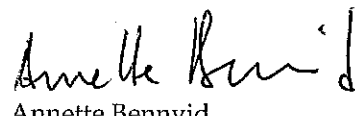
Jarl Borgström



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2010-04-19 .


Grant Thornton Sweden AB
Ann Theander
Auktoriserad revisor


Annette Bennvid
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tingdammen
Org.nr 716407-0422

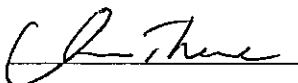
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Tingdammen för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

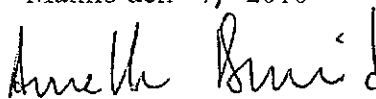
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den ¹⁹14 2010



Ann Theander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Malmö den ¹⁹14 2010



Annette Benvid
Föreningsrevisor