

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Tingdammen

2016-01-01 – 2016-12-31





Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2017

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Tingdammen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 25 april 2017 klockan 18.00.

Plats: Lokal J, Emil Göranssons väg 205, Oxie

DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av person som jämte ordförande har att justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och suppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - Motion angående begränsning av styrelsens beslutsföret
 - Motion angående inställning av värmesystemet
 - Motion angående inomhusklimatet
 - Motion angående tomtförstoring
 - Beslut om antagande av nya stadgar
- t) Stämmans avslutande

Observera att mötet börjar 18.00 och att man måste vara på plats vid denna tidpunkt för att ingå i röstlängden, det vill säga ha rösträtt under stämman. Kommer någon för sent och röstlängden redan fastställts kommer denne således inte att ha möjlighet att rösta i de olika punkterna som behandlas. Se alltså till att vara på plats i god tid!

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

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 9 december 2009.

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 försäkringens ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 5 genom fullmakt. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit Peter Malmström, som fungerat som styrelsens ordförande, Anita Marttila som vice ordförande, Gun Langebro som sekreterare, och Jimmy Madsen samt Jessica Granebring som ordinarie ledamöter. Som suppleanter valdes Tommy Andersson, Anna-Karin Andersson, och Husref Tresnjic. Externa revisorer har under året varit Grant Thornton Sverige AB med huvudrevisor Boel Hansson. Som föreningens internrevisor valdes Martin Axelli. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Malmström och Gun Langebro samt samtliga suppleanter.

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda möten. Styrelsen anordnade även en medlemskväll den 31 oktober och gick då genom läget i föreningen, samt utförda och planerade åtgärder och arbeten.

Föreningen har väsentliga avtal med nedanstående leverantörer:

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

Föreningens säte är i Oxie. 

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


År 2016 har styrelsen lagt mycket tid och omsorg på att få en så fullständig helhetssyn som möjligt beträffande föreningens byggnader och anläggningar. Under åren som gått har stora delar av planerade underhållsåtgärder aldrig blivit av och istället har tid och pengar lagts på andra typer av arbeten, varför vi kände att föreningen för att kunna möta framtiden med lugn var tvingade att undersöka statusen på respektive lägenhet.

Vidare hade styrelsen i slutet av oktober budgetmöte med vår förvaltare då föreningens ekonomi bedömdes vara stabil och årsavgifterna beslutades än en gång vara oförändrade för 2017. 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.

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:

- * Samtlig utebelysning, såväl lyktstolpar som väggarmaturer, har bytts ut till ljusstarkare och mer miljövänliga LED-lampor.
- * Ett avtal beträffande service och underhåll avseende våra ventilationsanläggningar har tecknats med företaget GK.
- * Med GK har också ett service- och jouravtal tecknats beträffande föreningens undercentraler, alltså gällande fjärrvärme och tappvarm- och kallvatten.
- * Föreningens ventilationssystem har rensats, både i lägenheterna och i alla gemensamma lokaler, av företaget SIMAB (Sotarna i Malmö AB).
- * Vi har tecknat ett trygghetsavtal med Anticimex, som också besiktigat samtliga våtutrymmen i våra lägenheter och tvättstugor.
- * Styrelsen har fortlöpande försökt optimera föreningens värmesystem, bland annat genom att byta ut gamla och trasiga komponenter i undercentralerna.
- * Vi har på området monterat väghinder på gångbanorna vilket är tänkt att leda till mindre biltrafik och säkrare omgivningar för cyklister och fotgängare.
- * I några av föreningens tvättstugor har viss äldre utrustning bytts ut och i vissa andra har fortlöpande renoveringar och inköp gjorts.
- * En översyn av våra miljörum har gjorts. Rörelsestyrd belysning är installerad samt har det gjorts vissa justeringar avseende vilka kärl som finns tillgängliga.
- * 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.
- * En gemensam kräftskiva för alla medlemmar anordnades den 27 augusti.
- * Den 31 oktober anordnades en medlemskväll med förtäring och god uppslutning. Vid mötet redogjordes för diverse åtgärder som gjorts under året och vad som planerades för framtiden.
- * Den 12 december bjöds på sedvanlig glöggafton med pepparkakor. 

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Särskilt kring tvisten med Plåttjänst Plym & Co i Malmö Aktiebolag

Dessvärre avgjordes inte den pågående tvisten mot företaget Plåttjänst Plym & Co i Malmö Aktiebolag heller under år 2016. Året har mestadels präglats av olika typer av skriftlig korrespondens mellan parterna och att ett flertal handlingar begärts, tagits fram, och senare kompletterats. Styrelsen valde under året att anlita en oberoende besiktningsman för att besiktiga fasaderna och det framkom då en rad anmärkningar på det utförda arbetet. Resultatet av denna rapport tillsändes vår motpart som då valde att inhämta ett utlåtande som kom fram, mer eller mindre, till motsatsen. Målet ligger alltså hos Malmö tingsrätt, och i slutet av verksamhetsåret var styrelsen i allra högsta grad överens om att det nu är hög tid att få till ett avgörande och har således beslutat att i fortsättningen agera för att så ska ske så snart som möjligt.

Kommande större investeringar och underhåll

Styrelsen ser kontinuerligt över underhållsplanen och uppdaterar och reviderar denna vid behov. Det ska noteras att underhållsplanen fungerar som ett dokument som styrelsen fortlöpande beslutar kring i enlighet med faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter som tidpunkt för genomförandet kan komma att förändras. De preliminära beloppen som redovisas nedan, uttryckta i tusental kronor, är i 2016 års penningvärde.

Byggnadsdel	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mark			606					946		
Fasader	315	490	315	462	315	315	315	217		
Fönster	80	124				80	1 292			
Yttertak		435						180		
Lägenheter									4	
Gemensamheter		15		9	8					245
Installationer	135	57	1 623	57	57	173	57		160	
Total kostnad	530	1121	2 544	528	380	568	1 664	1343	164	245

Medlemsinformation

Avgifterna har varit oförändrade under året. Under året har 8 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 127 (126). Siffrorna inom parantes avser 2015 års siffror.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsåret 2016 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 2017 (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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 748	6 724	6 734	6 720
Resultat efter finansiella poster	239	794	967	184
Soliditet (%)	17,96	17	15	13
Resultat i % av nettoomsättningen	3,54	11	14	3
Balansomslutning	38 608	39 087	38 905	38 792
Kassalikviditet (%)	98,73	110	73	28
Yttre fond	800	357	22	669

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).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 557 974	356 573	3 987 877	794 129
Disponering efter stämmobeslut:			350 350	-794 129
Reservering till underhållsfond		999 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-555 221		
Årets resultat				239 221
Belopp vid årets utgång	1 557 974	800 352	4 338 227	239 221

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 338 227
Årets resultat	239 221
	<hr/>
	4 577 448

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	837 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 080 569
Balanseras i ny räkning	4 821 017
	<hr/>
	4 577 448

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

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 748 295	6 723 556
Summa rörelseintäkter		6 748 295	6 723 556
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-4 795 403	-3 942 847
Övriga externa kostnader	5	-374 709	-464 888
Personalkostnader	6	-144 942	-114 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-602 448	-577 773
Summa rörelsekostnader		-5 917 502	-5 100 060
Rörelseresultat		830 793	1 623 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 301	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 873	-829 629
Summa finansiella poster		-591 572	-829 367
Resultat efter finansiella poster		239 221	794 129
Årets resultat		239 221	794 129

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

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

Byggnader

7

36 514 050

37 091 823

Maskiner och inventarier

8

222 075

0

Summa materiella anläggningstillgångar

36 736 125

37 091 823

Summa anläggningstillgångar

36 736 125

37 091 823

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar

0

10 814

Övriga fordringar

9

94 283

23 174

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

271 476

246 636

Summa kortfristiga fordringar

365 759

280 624

Kassa och bank

11

Kassa och bank

1 505 689

1 714 926

Summa kassa och bank

1 505 689

1 714 926

Summa omsättningstillgångar

1 871 448

1 995 550

SUMMA TILLGÅNGAR**38 607 573****39 087 373**

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

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

Medlemsinsatser

1 557 974

1 557 974

Fond för yttre underhåll

800 352

356 573

Summa bundet eget kapital

2 358 326

1 914 547

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 338 227

3 987 877

Årets resultat

239 221

794 129

Summa fritt eget kapital

4 577 448

4 782 006

Summa eget kapital

6 935 774

6 696 553

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

29 776 384

30 584 305

Summa långfristiga skulder

29 776 384

30 584 305

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

750 000

725 668

Leverantörsskulder

460 038

340 003

Skatteskulder

34 058

34 754

Övriga skulder

128 082

128 082

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

523 237

578 008

Summa kortfristiga skulder

1 895 415

1 806 515

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**38 607 573****39 087 373**

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

Tillämpade avskrivningstider:

	<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. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. 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 resultatdisposition.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	5 479 776	5 479 776
Hysesintäkter; lokal, garage och park.plats	236 283	239 400
Kabel-TV/Internet	238 660	247 035
Uppvärmning	722 136	722 136
Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter	14 629	11 339
EI MKB	22 036	22 036
Övriga intäkter	34 775	1 834
	6 748 295	6 723 556

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

	2016-12-31	2015-12-31
Not 3 Drift- och fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel och städning	616 945	548 128
Löpande underhåll	349 150	124 378
Periodiskt underhåll (not 4)	1 080 569	555 221
Elavgifter	181 404	185 678
Fjärrvärme	746 166	730 872
Vatten	303 629	294 021
Sophämtning	183 534	171 902
Försäkringspremier	85 705	81 014
Tomträttsavgälder	471 236	471 236
Kabel-TV	149 599	150 118
Bredband	82 775	90 300
Förvaltningsprovisioner	127 676	122 964
Fastighetsskatt	417 015	417 015
	<u>4 795 403</u>	<u>3 942 847</u>
Not 4 Specifikation periodiskt underhåll	2016-12-31	2015-12-31
Periodiskt underhåll	0	48 750
Gemensamma utrymmen	0	341 381
Installationer	591 311	0
Huskropp utvändigt	232 978	165 090
Markytor	256 280	0
	<u>1 080 569</u>	<u>555 221</u>
Not 5 Övriga externa kostnader	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsinventarier	34 205	9 180
Kontorsmateriel	6 591	8 454
Extern revision	20 763	26 383
Kostnad möten / stämma	9 081	2 830
Aktivitetskostnader	26 250	0
Övriga förvaltningskostnader	10 281	18 422
Konsultarvoden	257 571	395 570
Bankkostnader	9 967	4 049
	<u>374 709</u>	<u>464 888</u>
Not 6 Personal	2016-12-31	2015-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Styrelsearvode	110 750	88 500
Revisorsarvode	3 500	3 500
Sociala kostnader	30 692	22 552
Summa	<u>144 942</u>	<u>114 552</u>

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 7 Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
Utgående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
Ingående avskrivningar	-6 992 727	-6 414 954
Årets avskrivningar	-577 773	-577 773
Utgående avskrivningar	-7 570 500	-6 992 727
Redovisat värde	36 514 050	37 091 823
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	19 350 000	19 350 000
Byggnader	36 252 000	36 252 000

Föreningen äger byggnaderna på Fastigheterna Tingdammsgrinden 1 och Tingdammsängen 1. Marken innehåses med tomträtt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår totalt till 55 602 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 55 602 000. Lokalerna har inget taxeringsvärde.

Värdeår 1983/84.

Not 8 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 270	329 270
Inköp	246 750	0
Utgående anskaffningsvärden	576 020	329 270
Ingående avskrivningar	-329 270	-329 270
Årets avskrivningar	-24 675	0
Utgående avskrivningar	-353 945	-329 270
Redovisat värde	222 075	0
Not 9 Övriga fordringar		
Fordran Sydantenn	70 979	0
Skattekonto	23 304	23 174
	94 283	23 174
Not 10 Förutbet. kostnader/upplupna intäkter		
Upplupen intäkt MKB	11 018	11 018
Förutbet. tomträttsavgäld	235 618	235 618
Förutbet. serviceavtal	24 840	0
	271 476	246 636
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 750	1 153
Handelsbanken	149 768	1 713 773
SBAB	1 354 171	0
	1 505 689	1 714 926

Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

NOTER

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SBAB	26 95263 8	1,37 %	2019-04-16	4 747 368	250 000
SBAB	19 07282 7	1,56 %	2020-06-12	11 354 722	300 000
Stadshypotek	125724	1,33 %	2021-12-01	4 945 617	50 000
SBAB	26 84534 3	1,89 %	2022-03-01	9 478 677	150 000
				<u>30 526 384</u>	<u>750 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 776 384
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 776 384

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	44 044 000	44 044 000
Summa ställda säkerheter	<u>44 044 000</u>	<u>44 044 000</u>

Not 14 Eventualförpliktelser

Det finns inga ansvarsförbindelser.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I skrivande stund, slutet av februari 2017, har det inte hänt några alltför omfattande åtgärder. Dock kommer det under året att ske bland annat en statuskontroll av samtliga lägenheter där vissa detaljer såsom radiatorer, ventilation och underhållsgroparna kommer att undersökas. Det planeras också för underhållsspolning av avloppsstammarna och en översyn av föreningens fönster.

Malmö 2017-03-29



Peter Malmström

Anita Marttila



Jimmy Madsen



Gun Langebro



Jessica Granebring

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2017

Grant Thornton Sverige AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Martin Axelli

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 2016 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 2017-03-29



Martin Axelli
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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelser 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 den 31 mars 2017

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Till Årstämma

1.

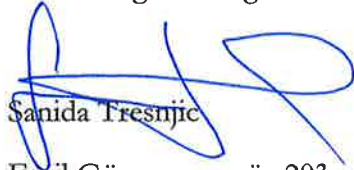
2016-10-11

Motion angående krav på föreningsstämma beslut för större underhåll

Jag yrkar att styrelsen bedömer ett lämpligt belopp för underhåll som de själva kan bestämma att göra ex 700 000 kr (engångsbelopp). Alla underhåll som kostar mer än detta ska det krävas ett beslut om det på föreningsstämman. Om det skulle bli akut med något finns alltid möjlighet att kalla till extra föreningsstämma.

Med detta vill jag undvika fel som det blev i Plåt fallet och eventuella fel i framtiden.

Med vänlig hälsning



Sanida Fresnjic

Emil Göranssons väg 203

Tel 0703182466

Motion
BRF Tingdammens
Årsstämma 2017

Ärende: Inomhustemperaturen

Jag kan inte förstå:

Varför har styrelsen för BRF Tingdammen sänkt temperaturen så drastiskt mycket under det senaste året?

Om medlemmarna hade beslutat, på mötet som hölls, att koppla in den individuella värmemätningen, då hade jag själv kunnat bestämma hur varmt eller kallt jag ville ha det, under förutsättning att det är värme på elementen, det finns ju termostatsventiler.

Då hade jag kunnat få tillbaks pengarna, men nu är det endast föreningen som får lägre utgifter och jag får betala full värmekostnad.

Jag var med GK år 2011, när de gjorde en genomgång av de inställda värdena för både värme-varmvatten i de två centralerna (se bilaga).

T.ex. häromdagen var det -5 grad utanför mitt köksfönster och temperaturen på värmeelementet var +35 grad och enligt GK:s inställning skulle den ha varit +45 grad utgående tempertur, en skillnad på ca 9 grad. Så mycket har värmen sänkts.

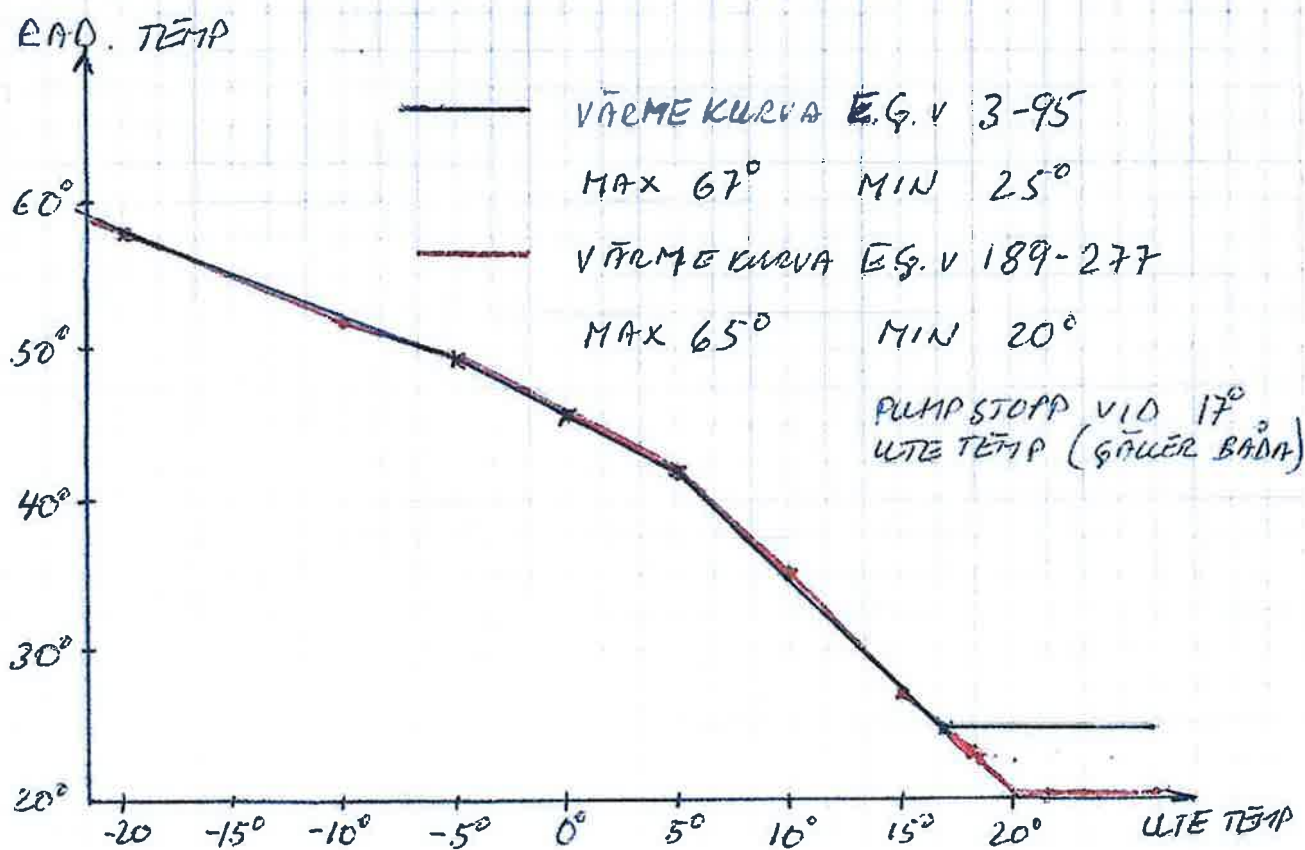
Förslag som stämman skall fatta beslut om:

Ställ in 2011 års värden och låt oss själva bestämma vilken temp vi vill ha i våra lägenheter och låt inte styrelsen bestämma hur kallt vi skall ha det. Se bifogad bilaga.

Oxie i januari 2017
Läg nr 13

Bmj

BRF TINGDAMMÖN 2011-11-02



EMIL GÖRANSSONS V. 3-95 : UTE TEMP 10,6° RAO TEMP 33°

FJÄRRVÄRME IN : 82° UT : 37° ΔT : 45°

VVC UT : 55° RETUR : 50° BÖRV : 55°

EMIL GÖRANSSONS V. 189-277 : UTE TEMP 10,8° RAO TEMP 33,7°

FJÄRRVÄRME IN : 82 UT : 39° ΔT = 43°

VVC UT : 55° RETUR : 51° BÖRV : 55°

MALMÖ 2011-11-14

Jens Wellander

/ GULLUM KÄRLESEN SV. AB

MOTION

BRF Tingdammens Årsstämma 2017

Ang inomhustemperaturen lgh 011

Det har under, framförallt, denna sista vintern varit otroligt kallt i lägenheten. Så snart yttertemperaturen sjunker ner till 0 grader och därunder blir det riktigt kyligt i lgh.

Jag har under min 6,5 år jag bott i föreningen alltid haft kallt under vintertiden. Vaktmästaren har varit och luftat elementen ett flertal gånger och sista gången (jan-feb 2016) konstaterade han att det inte kom tillräckligt med värme in i lägenheten och skulle kontakta styrelsen.

Efter det att ventilationen blivit rengjord, har det nu blivit dragigt och ytterligare kallare. Har fått värmen på elementen kontrollerade och det visar sig att de ligger 9 grader under tidigare mätningar.

Trots detta har inte värmekostnaden på hyran minskat utan ligger på samma nivå som tidigare.

Beslut som måste fattas:

Vi behöver alla olika mycket värme för att må bra, men korrigera värmen så "rätt" temperatur ligger på resp lgh. Gavellägenheterna kräver dock lite högre temperaturer än de som ligger mitt i eftersom det är 3 st ytterväggar.



Anette Hansson
Emil Göranssons väg 49
Lgh nr 11

2017-01-31

MOTION

BRF Tingdammens Årsstämma 2017

Komplettering av tidigare inlämnad motion.

Ang inomhustemperaturen

Det har under, framförallt, denna sista vintern varit otroligt kallt i lägenheten. Så snart yttertemperaturen sjunker ner till 0 grader och därunder blir det riktigt kyligt i lgh.

Jag har under min 6,5 år jag bott i föreningen alltid haft kallt under vintertiden. Vaktmästaren (Örehus) har varit och luftat elementen ett flertal gånger under vintrarna och sista gången (jan-feb 2016) konstaterade han att det inte kom tillräckligt med värme in i lägenheten och skulle kontakta styrelsen. Därefter har jag inte hört ett ljud från någon.

Efter det att ventilationen blivit rengjord, har det nu blivit dragigt och ytterligare kallare. Har fått värmen på elementen kontrollerade och det visar sig att de ligger 9 grader under tidigare mätningar.

Trots detta har inte värmekostnaden på hyran minskat utan ligger på samma nivå som tidigare.

Beslut som måste fattas:

Jag vill att stämman skall besluta om att det skall släppas på tillräckligt med värme in i lägenheten/lägenheterna och att samtliga element ska blir varma, så att vi slipper frysa.



Anette Hansson
Emil Göranssons väg 49
Lgh nr 11

Hlj

Jag vill att ni diskutera

i stor möte att jag vill

förstora Min statet i hornet

som visat i bibogat

bilder ,

M.V.H

Sagban Albaidkawi

Emill Göransson's väg 11

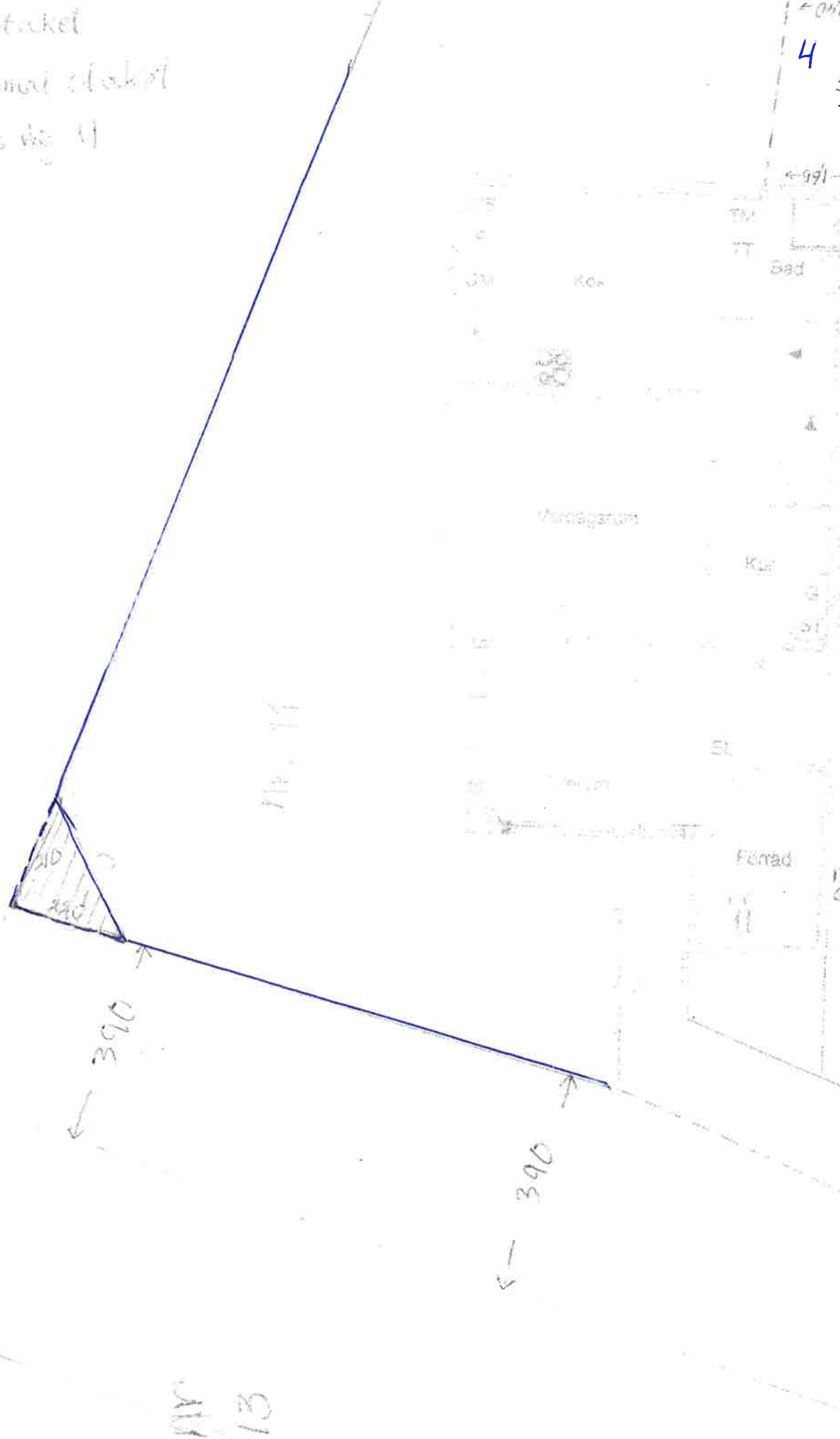
Lgh 21

31/1-2017

--- by stake
— Boundaries

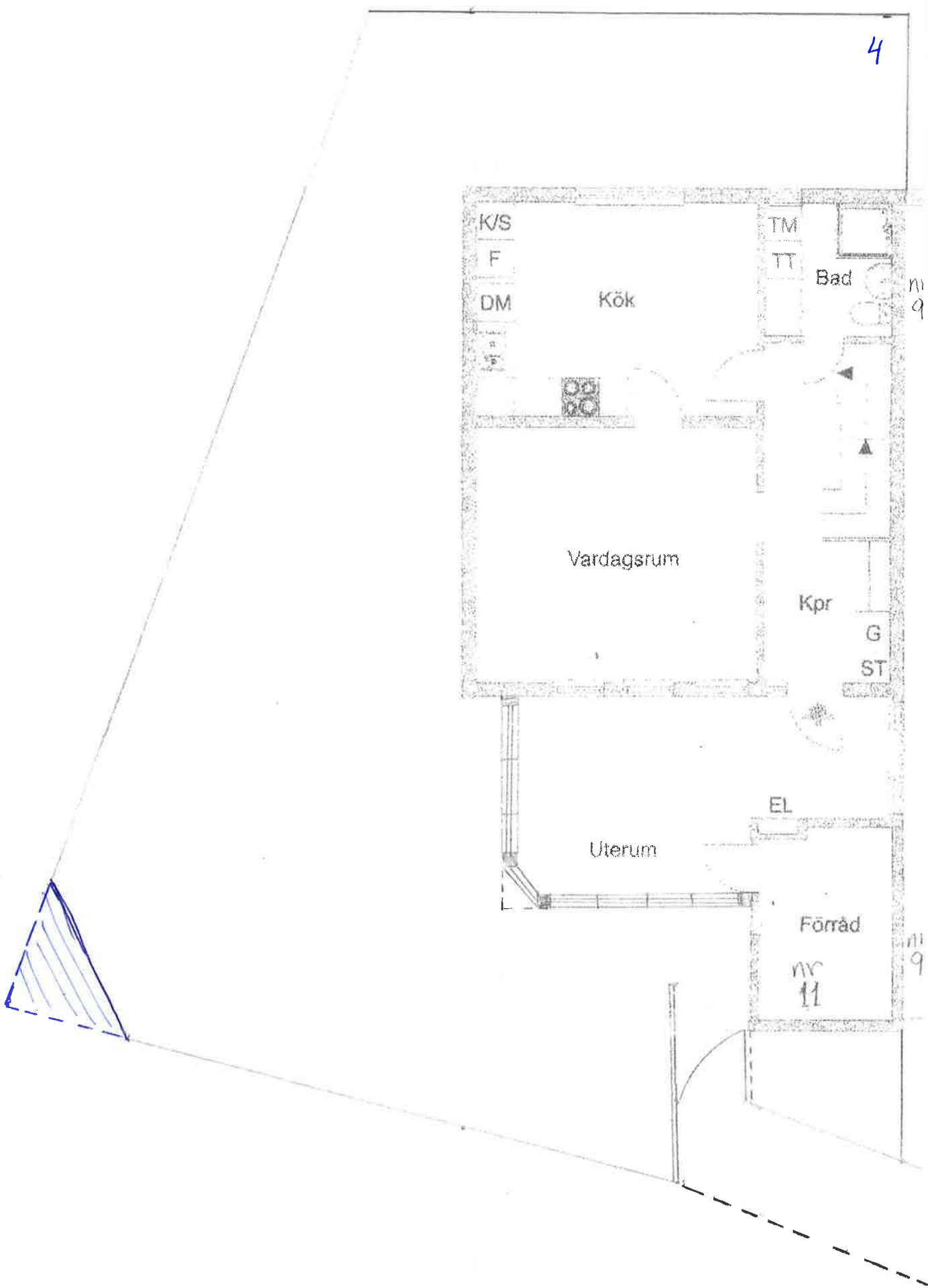
East Commission No. 11
1:100

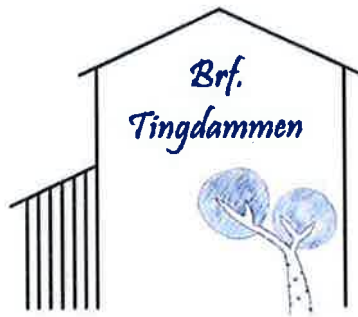
4



100

M. 13





Styrelsens svar på inkomna motioner

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tingdammen lämnar härigenom svar på de inkomna motionerna samt förslag till beslut.

1. Motion från Sanida Tresnjic, Emil Göranssons väg 203

Styrelsen vill inledningsvis framföra att vi till stora delar håller med om motionens, som vi tolkat det, huvudsakliga innebörd; det vill säga att alla medlemmar bör involveras i större och potentiellt kostsamma beslut. Dock menar styrelsen att de ledamöter som blir invalda till styrelsen genom sitt uppdrag ges en långtgående skyldighet att handha och löpande förvalta föreningens angelägenheter och fastigheter på ett korrekt och ansvarstagande sätt. I det fall styrelsen bedömer att något slags underhåll eller reparation är nödvändig och detta av någon anledning avslås av en stämma, kan styrelsen inte fullgöra sitt uppdrag vilket i sin tur kan innebära att styrelsen tvingas avgå.

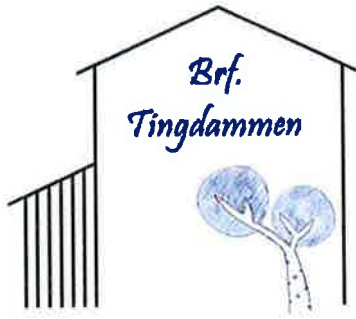
Vidare menar styrelsen att det i dagsläget råder en väldigt transparent kultur inom föreningen där alla medlemmar regelbundet blir informerade om vilka åtgärder som planeras. Dessutom är såväl föreningens stadgar samt bostadsrättslagen utformade på så sätt att styrelsen ändå är tvingad att ta upp vissa frågor på föreningsstämma, exempelvis då ärendet avser en väsentlig förändring. En sådan förändring kan vara väldigt kostsam eller medföra väldigt blygsamma utgifter men ska likväl behandlas av stämman.

Sammanfattningsvis och med anledning av ovan föreslår styrelsen således att motionen avslås.

2. Motion från Jarl Borgström, Emil Göranssons väg 45

Av flera skäl menar styrelsen att denna motion bör avslås. Om stämman beslutar i enlighet med motionen innebär det att undercentralernas inställning blir definitiv och slutgiltig tills ett nytt beslut fattas av en kommande föreningsstämma. Detta innebär att eventuella klagomål på kallt inomhusklimat kan bli helt lönlösa då inga anpassningar kan göras i undercentralerna förrän ett nytt beslut fattats.

Vidare blir flertalet av de åtgärder som går att utföra i energi- eller kostnadsbesparingssyfte mer eller mindre meningslösa om det ändå inte är möjligt för styrelsen att därefter anpassa systemet till de nya förutsättningarna.



Styrelsens svar på inkomna motioner

Slutligen vill styrelsen informera om att undercentral 1, på Emil Göranssons väg 63 (norra delen av området) i dagsläget dessutom är inställd på en högre temperatur än vad den var år 2011.

3. Motion från Anette Hansson, Emil Göranssons väg 49

Styrelsen menar att denna motion är alltför vag för att kunna fatta ett beslut kring och föreslår således att den ska avslås. Dock är frågan principiellt viktig att ta upp då styrelsen önskar förtydliga att det givetvis inte är vår avsikt att någon ska frysa på grund av ett felaktigt inställt värmesystem. Vi ser kontinuerligt över våra undercentraler och justerar och optimerar dessa, samt kallar vid behov in utomstående expertis för att hjälpa oss lösa de problem som uppstår.

4. Motion från Sagban Albaidhawi, Emil Göranssons väg 11

Bakgrund till motionen är att föreningens olika styrelsesammansättningar på egen hand under många år beslutat om eventuella tomtförändringar, men i samband med en sådan ansökan blev nuvarande styrelsen dock under år 2016 varse om att sådana beslut måste fattas av en föreningsstämma då de enligt prejudicerande domslut innebär en väsentlig förändring av föreningens egendom.

Då den inkomna motionen avser enbart en mindre del av föreningens egendom föreslår styrelsen att stämman bifaller motionen.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00