

# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Tingdammen

2019-01-01 – 2019-12-31





# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav 3 st. genom fullmakt. Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit Jessica Granebring, som fungerat som styrelsens ordförande, Tommy Andersson som vice ordförande, Gunilla Hansen som sekreterare, och Gun Langebro och Husref Tresnjic som ordinarie ledamöter. Som suppleanter valdes Eva Svanberg och Jimmy Madsen.

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

Firmatecknare är samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 14 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 2019 har styrelsen lagt stor focus på att få till ett avslut gällande vår tvist om plåt på fasaderna. Detta avslutades den 27 Juni i Malmö hovrätt med ett resultat att Plåttjänst står för nedmontering av plåt samt ersättning av fönsterbläck och föreningen för byte av panel samt målning. Vi har även haft ett år med många möten med olika förvaltare som resulterade i att Bredablick förvaltning tog över efter Örehus den 1 januari 2020. Vi jobbar mycket med ständiga förbättringar av leverantörer och ser om vi kan hitta bra avtal gällande underhåll i föreningen, då detta legat efter i några år nu. 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 2020, dock ska tilläggas att vi kommer börja renovering av fasader och kan behöva ändra detta beslut under årets gång. *an*

## Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

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:**

- \* GK var här och bytte filter i våra fläktar
- \* Vi har haft Anticimex här på vår 3:åriga statuskontroll
- \* Mark/ miljö har besiktat våra lekplatser.
- \* Vi har renoverat fasaden på tvättstuga 7
- \* Vi har skaffat swish till föreningens uthyrning av gemensamhetslokalerna
- \* Styrelsen har fortlöpande försökt optimera föreningens värmesystem, bland annat genom att byta ut gamla och trasiga komponenter i undercentralerna och kopplat om våra pumpar så dem håller sommaruppehåll.
- \* Flaggstänger monterade vid båda infarterna.
- \* 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 planerats i föreningen.
- \* Den 9 december bjöds på sedvanlig glöggafton med pepparkakor.
- \* 9st förråd har blivit renoverade samt 1 burspråk och panel bytts ut på en 2.a.
- \* 8st förrådsdörrar är utbytta
- \* 7st stolpar till fasaderna utbytta
- \* Monterat silar på tvättstugor samt gemensamhetslokalernas stuprör.

### **Medlemsinformation**

Avgifterna har varit oförändrade under året. Under året har 8 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 131 (127). Siffrorna inom parantes avser 2018 års siffror.

### **Styrelsens slutord**

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsåret 2019 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 2020 (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. *mf*

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 974	6 733	6 736	6 748
Resultat efter finansiella poster	1 052	269	517	239
Soliditet (%)	23,09	20,37	19,50	17,96
Resultat i % av nettoomsättningen	15,07	4,00	7,67	3,54
Balansomslutning	37 991	37 895	38 214	38 608
Kassalikviditet (%)	25,85	40,10	119,89	98,73
Yttre fond	997	606	557	800
Årsavgift per bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån per bostadsrättsyta	3 435	3 526	3 617	3 709
Kapitalkostnad per bostadsrättsyta	57	57	59	72

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	606 287	5 288 227	269 496
Disponering efter stämmobeslut:			-121 173	-296 496
Reservering till fond för yttre underhåll		837 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-446 332		
Årets resultat				1 051 585
Belopp vid årets utgång	1 557 974	996 955	5 167 054	1 024 585

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 167 054
Årets resultat	1 051 585
	<hr/>
	6 218 639

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	837 000
Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-465 529
Balanseras i ny räkning	5 347 168
	<hr/>
	6 218 639

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

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 974 148	6 732 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 974 148	6 732 672
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-4 406 379	-4 462 028
Övriga externa kostnader	5	-299 192	-784 069
Personalkostnader	6	-149 597	-147 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-602 448	-602 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 457 616	-5 996 412
<b>Rörelseresultat</b>		1 516 532	736 260
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 333	4 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 280	-470 862
<b>Summa finansiella poster</b>		-464 947	-466 764
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 051 585	269 496
<b>Årets resultat</b>		<b>1 051 585</b>	<b>269 496</b>



**Brf Tingdammen**

Org.nr. 716407-0422

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

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	7	34 780 731	35 358 504
Maskiner och inventarier	8	<u>148 050</u>	<u>172 725</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 928 781</b>	<b>35 531 229</b>

**Summa anläggningstillgångar**

34 928 781

35 531 229

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	9	23 250	23 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>325 912</u>	<u>324 218</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>349 162</b>	<b>347 472</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank	10	<u>2 713 154</u>	<u>2 016 146</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 713 154</b>	<b>2 016 146</b>

**Summa omsättningstillgångar**

3 062 316

2 363 618

**SUMMA TILLGÅNGAR****37 991 097****37 894 847** 

**Brf Tingdammen**

Org.nr. 716407-0422

**BALANSRÄKNING**

2019-12-31

2018-12-31

Not

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

Medlemsinsatser

1 557 974

1 557 974

Fond för yttre underhåll

996 955

606 287

**Summa bundet eget kapital**

2 554 929

2 164 261

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

5 167 054

5 288 227

Årets resultat

1 051 585

269 496

**Summa fritt eget kapital**

6 218 639

5 557 723

**Summa eget kapital**

8 773 568

7 721 984

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11

17 371 662

24 279 016

**Summa långfristiga skulder**

17 371 662

24 279 016

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

11

10 904 722

4 747 368

Leverantörsskulder

296 951

424 372

Skatteskulder

45 337

46 125

Övriga skulder

3 082

128 082

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

595 775

547 900

**Summa kortfristiga skulder**

11 845 867

5 893 847

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****37 991 097****37 894 847**

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 516 532	736 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		602 448	602 448
Erhållen ränta mm		3 333	4 098
Erlagd ränta		-468 280	-470 862
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 1 654 033	<hr/> 871 944
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	3 062
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 690	22 689
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-127 421	200 155
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-77 914	-38 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 1 447 008	<hr/> 1 059 168
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-750 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -750 000	<hr/> -750 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		697 008	309 168
Likvida medel vid årets början		2 016 146	1 706 978
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> 2 713 154	<hr/> 2 016 146

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

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. Beskattning sker med 21,4 % 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	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 479 776	5 479 776
Hysesintäkter; lokal, garage och park.plats	245 200	237 134
Kabel-TV/Internet	255 660	253 910
Uppvärmning	722 136	722 136
Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter	18 722	10 183
El MKB	27 536	21 364
Övriga intäkter	1 559	450
Erhållna ersättningar Länsförs	223 559	7 719
	<u>6 974 148</u>	<u>6 732 672</u>

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel och städning	737 361	756 844
	Löpande underhåll	201 980	246 493
	Periodiskt underhåll (not 4)	465 529	446 332
	Elavgifter	238 896	213 396
	Fjärrvärme	757 995	809 077
	Vatten	302 736	298 248
	Sophämtning	184 135	192 299
	Försäkringspremier	127 496	123 798
	Tomträttsavgälder	471 236	471 236
	Kabel-TV	130 927	127 623
	Bredband	90 300	90 769
	Förvaltningsprovisioner	154 016	142 140
	Fastighetsskatt	543 772	543 773
		<u>4 406 379</u>	<u>4 462 028</u>

<b>Not 4</b>	<b>Specifikation periodiskt underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Periodiskt underhåll	0	17 588
	Gemensamma utrymmen	26 838	119 103
	Huskropp utvändigt	433 491	271 371
	Markytor	5 200	38 270
		<u>465 529</u>	<u>446 332</u>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förbrukningsinventarier	1 609	1 379
	Kontorsmaterial	5 998	2 946
	Extern revision	16 229	26 915
	Kostnad möten / stämma	4 901	5 646
	Aktivitetskostnader	2 656	0
	Övriga förvaltningskostnader	18 517	5 286
	Konsultarvoden	234 001	730 620
	Bankkostnader	4 658	3 925
	Övriga kostnader	3 713	582
	Medlems & föreningsavgift	6 910	6 770
		<u>299 192</u>	<u>784 069</u>

<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Föreningen har ingen anställd.		
	Styrelsearvode	116 250	113 750
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Sociala kostnader	29 847	30 617
	Summa	<u>149 597</u>	<u>147 867</u>

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
	Utgående anskaffningsvärden	44 084 550	44 084 550
	Ingående avskrivningar	-8 726 046	-8 148 273
	Årets avskrivningar	-577 773	-577 773
	Utgående avskrivningar	-9 303 819	-8 726 046
	Redovisat värde	34 780 731	35 358 504
	Mark	24 166 000	24 166 000
	Byggnader	48 337 000	48 337 000
		72 503 000	72 503 000

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	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	576 020	576 020
	Utgående anskaffningsvärden	576 020	576 020
	Ingående avskrivningar	-403 295	-378 620
	Årets avskrivningar	-24 675	-24 675
	Utgående avskrivningar	-427 970	-403 295
	Redovisat värde	148 050	172 725

Not 9	Övriga fordringar	2019	2018
	Skattekonto	23 250	23 254
		23 250	23 254

Not 10	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Handkassa	0	5 940
	Handelsbanken	1 318 969	1 047 843
	SBAB	975 696	962 363
	Swishkonto Handelsbanken	3 616	0
	Handelsbanken (Bredablick)	414 873	0
		2 713 154	2 016 146

## Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

### NOTER

#### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
SBAB	19 07282 7	1,56 %	2020-06-12	10 454 722	300 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	125724	1,33 %	2021-12-01	4 795 617	50 000
SBAB	26 84534 3	1,89 %	2022-03-01	9 028 677	150 000
SBAB	26 95263 8	1,66 %	2027-05-10	3 997 368	250 000
				<u>28 276 384</u>	<u>750 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 371 662

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

25 276 384

Föreningen har ett lån som har slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

### Övriga noter

#### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>40 044 000</u>	<u>40 044 000</u>
Summa ställda säkerheter	40 044 000	40 044 000

#### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I skrivande stund, slutet av februari 2020, har det inte hänt några alltför omfattande åtgärder. Vi har haft uppstartsmöte angående byte av panel på våra fasader med 2 projektledare som kommer hålla i detta åt föreningen. Styrelsen ska fräscha upp våra toaletter i gemensamhetslokalerna genom att måla helgen vecka 11. Det planeras även för fler förrådsrenoveringar samt tvättstugor.

Händelser efter balansdagen

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *pu*

# Brf Tingdammen

Org.nr. 716407-0422

## NOTER

Malmö

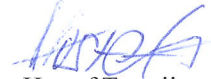
2020-03-31

  
Jessica Granebring

  
Tommy Andersson


  
Gunilla Hansen

  
Gun Langebro

  
Husref Tresnjic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020

Grant Thornton Sverige AB

  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

  
Måna Johansson  
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 2019 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 2020 - 03 - 31



Måna Johansson  
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 2019.

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 2019 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 "Revisorers 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 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.

### Revisorers 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 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 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 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 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 2 april 2020

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

## Montion till brf Tingdammens årstämma 2020

### **Ärende:** FARTHINDER

Förra årets stämma beslutade att farthinderna, vid första infarten till BRF Tingdammen, skulle sänkas till mer "gästvänlig" höjd. Inga åtgärder har hittills gjorts.

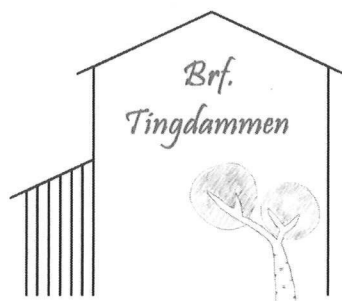
### **FÖRSLAG:**

Byt ut dem till nya farthinder med humanare höjd och bredd och gör en passage för permobiler och rullstolar vid sidorna. Åtgärden skall ske senast två månader efter beslut.

Oxie jan 2020

Jarl Borgström  
Emil Göranssons väg 45  
23842 Oxie  
Lgh 13





Motion inkommen januari 2020

---

*Svar på motion angående farthinder på infart 1 samt gångbana motion(1)*

*Då denna fråga även kom upp på förra årets stämma, så hade styrelsen hit företaget som applicerat guppen på plats för koll om där fanns någon möjlighet att göra något åt de farthinder vi har i dagsläget. Det konstaterades att farthindren ligger som de ska och går inte att ändra. Då farthindren idag fungerar och sänker hastigheten på vår infart så beslutade styrelsen att låta dem ligga kvar tills vi asfalterar om hela infarten. Detta på grund av farten som kan uppstå på den långa sträckan och orsaka olyckor om där inte ligger något farthinder.*

*Korta ner farthindren så där kan få plats med gångbana på båda sidorna kan bli svårt i dagsläget då plogbil måste kunna köra där vid behov och passagen kommer bli extremt smal för fordon som ska passera.*

*Därför avstyrker styrelsen denna motion.*

Oxie  
2020 02 10

Hej

Jag önskar att få dela den bit  
av tomt/gräsmatta som ligger  
mellan mig och min granne på  
Emil Göransson's väg 241.

Alt. 1. delas med lika avstånd  
mellan husen, ca 2,25 - 3, M.  
per hus, totalt avstånd är  
ca 5,50 - 6 M.

Alt. 2. Som ovan + rak sträckning  
mellan grannens utökning  
till mitt tomtslut till  
granne 2 (237).

Alt. 3 Som ovan Alt 1 + Alt 2 +  
+ utökad tomt även till  
motsatt granne, + tätflén  
vardera.  
Vilket skulle förhindra  
passage men bespara skötsel.

Hälsningar  
Gunilla Flanderberg  
Emil Göransson's väg 239  
0700 70 86 26

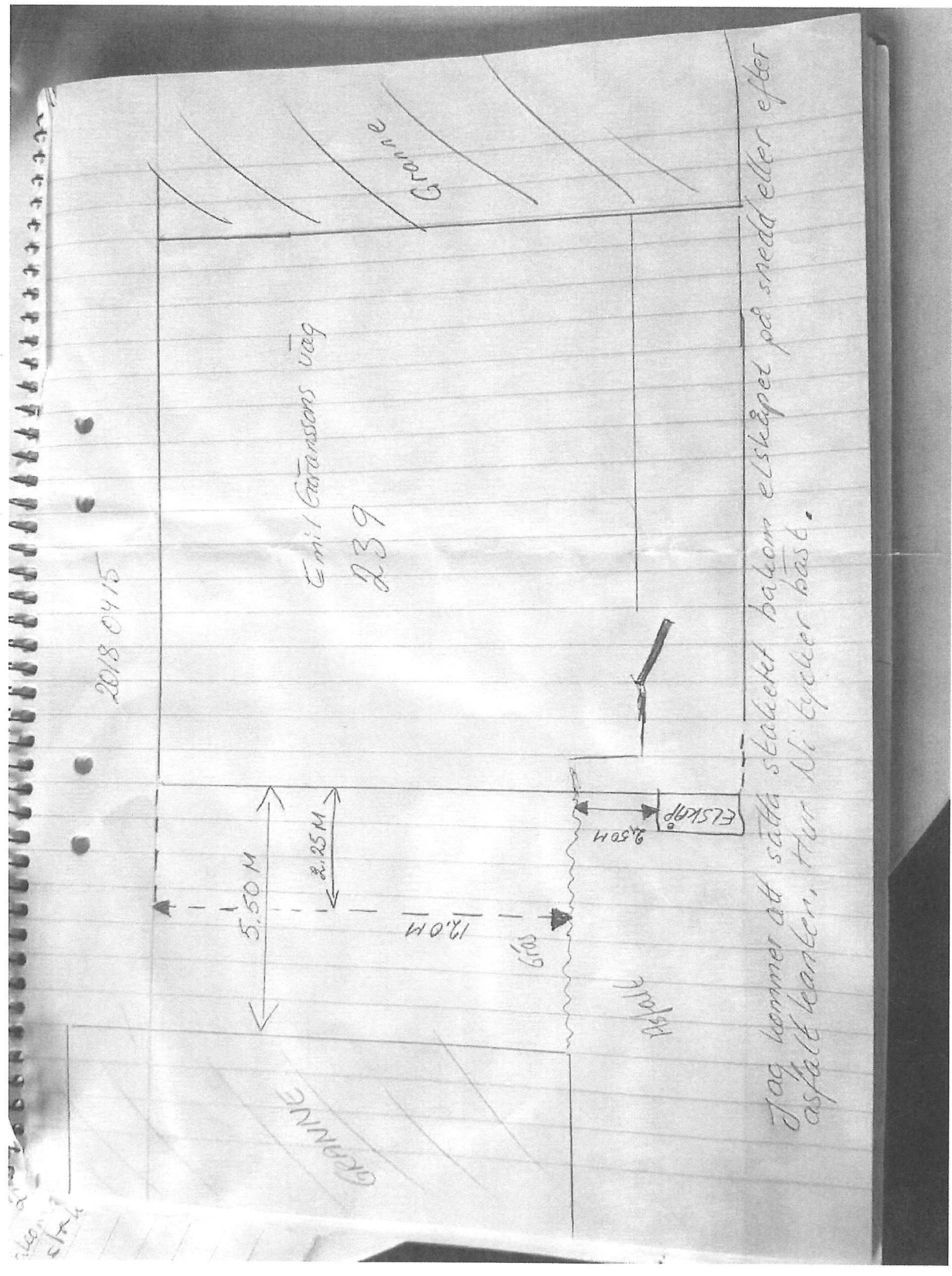
Då föreningen är våra  
medlemmar så vill jag  
också som så många  
andra före mig även  
ha samma möjlighet  
att utöka tomten.

Gunnilla

2020 01 27 Gunilla Anderberg

Allt, nr 1.

Allt.1.



Jag kommer att sätta staketet bakom elskåpet på snedd eller efter asfaltkanten, Hur Ni tycker bäst.

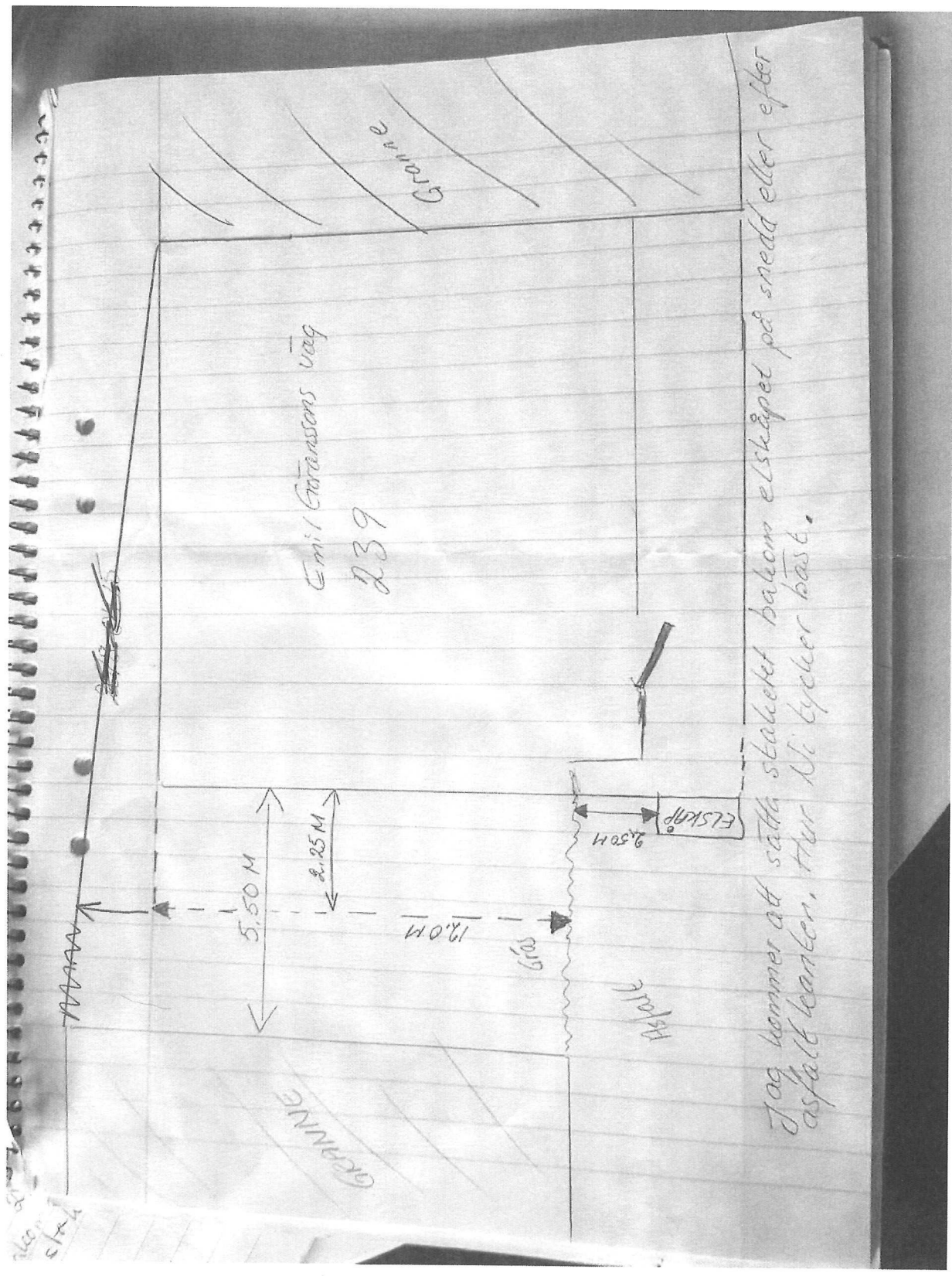


2020 01 27

Gunilla Anderberg

Alt. nr 2.  
Rak linje på  
baksidan.

Alt. 2



Jag kommer att sätta staketet bakom elskåpet på snedd eller efter asfaltbänken, hur ni tycker bäst.

All. 3

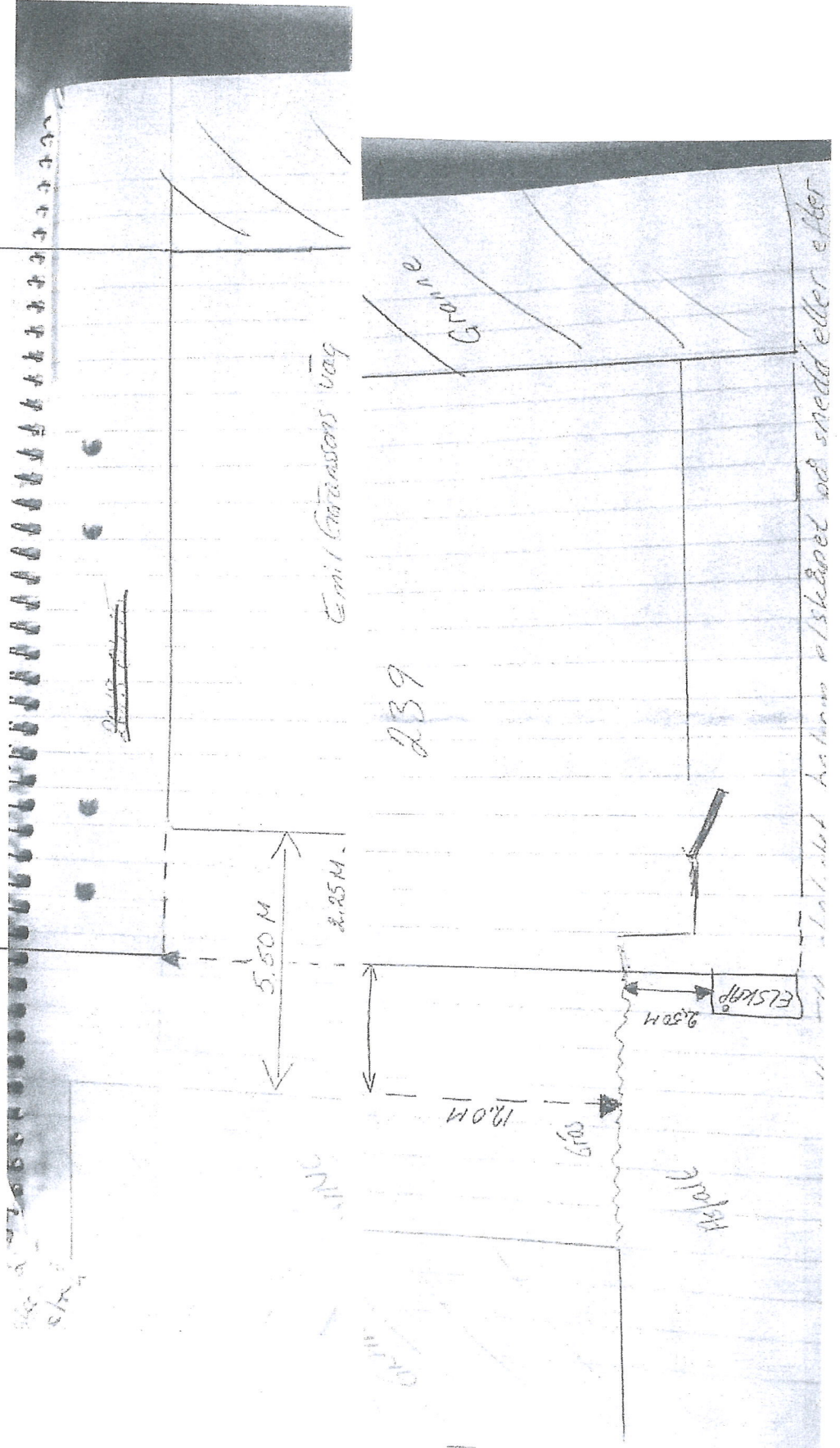
All. nr. 3.

4

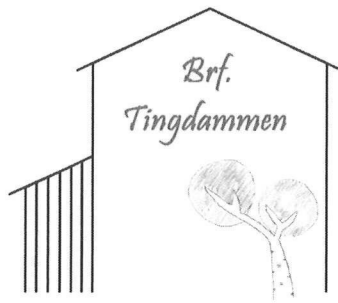
Delar baksidan med hälften mellan mitt och motsatts sidas granne.  
Finns säkert fler som vill ha större tomt.

Gunnelin Anderberg

2020 01 27



Int. det höljas på skogen på sned eller efter



Motion inkom Februari 2020

---

*Svar på motion angående tomtförstoring Emil Göranssonsväg 239 motion (2)*

*Då föreningen har så lite gräsytor på vårt område, så anser styrelsen att vi borde bevara de lilla som vi har kvar för trivsel och känslan av lite fria ytor. Om det skulle mot förmodan hända något tråkigt så är den gräsytan en viktig passage för uttryckningsfordon som behöver komma fram fort. Föreningen äger inte marken så därför kan styrelsen inte överlåta annans mark till boende.*

*På dessa grunder avstyrker styrelsen begäran.*

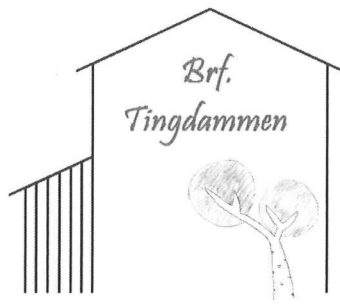
Föreslår att föreningen tillsätter en områdesvärd i alla områden/kvarter. Dessa välkomnar nyinflyttade, informerar och svarar på frågor, går igenom pärmen med information samt tar en liten stund att visa soprum och tvättstugor.

Bör rimligen kunna vara oarvoderad syssla. Värden bokar en tid med de nyinflyttade inom en månad efter inflyttning , plats hemmet eller, lämpligast, föreningens lokal.

Jag tror det är en fördel om värden inte är ledamot i styrelsen.

Ronnie Svanberg

Skickat från min iPad



Motion inkom Februari 2020

---

*Svar på motion angående områdesvärd motion (3)*

*Nyinflyttade som väljer att flytta in i vår fina förening ska alltid känna sig välkomna och de blir man av ett trevligt mottagande. Har man bott i föreningen ett tag så vet man hur föreningen ser ut och kan hjälpa nyinflyttade att hitta rätt. Styrelsen tycker att detta låter som en jätte trevlig idé.*

*Styrelsen tillstyrker denna motion.*

Årsredovisningen är framställd av Öreus Fastighetsförvaltning AB.

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

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