

Bostadsrättsföreningen Tingdammen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tingdammen
716407-0422
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tingdammen, 716407-0422, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta lägenheter med bostadsrätt för permanent boende samt i förekommande fall garage och lokaler till nyttjande, om inte annat särskilt avtalas, utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Föreningens stadgar registrerades 2017-10-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jessica Granebring	Ordförande	2022
Eva Svanberg	Ledamot	2022
Tommy Andersson	Ledamot	2022
William Wachtmeister	Ledamot	2021
Gunilla Hansen	Ledamot	2021


Styrelsesuppleanter

Aws Saad Hameed Gaizan	Suppleant	2021
Malin Westinger	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Måna Johansson	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tingdammsgrinden 1, Tingdammsängen 1 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2023-12-31. Byggnaderna har 86 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastigheterna är belägna på Emil Göranssons väg 1-95, 189-277 endast ojämna nummer.

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt, 2 gemensamhetslokaler samt 69 garageplatser och 20 parkeringsplatser som ingår i lägenheterna. Det finns 23 extra parkeringsplatser och 11 gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	25	29	12

Total tomtarea: 28 494 kvm

Total bostadsarea: 8 231 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga händelser

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick förvaltning

Bredablick förvaltning

E.ON

E.ON

Sydantenn & Tele

Sydantenn & Tele

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Kabel-TV

Bredband

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 178 001 kr och planerat underhåll för 1 914 503 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 uppdaterades 2017 av Evu.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 837 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 102 kr per kvm. *nu*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

År 2020 har varit ett jobbigt år för alla. Detta år har vi i styrelsen försökt hålla mindre möten, hålla vår årsstämma utomhus samt haft mindre öppettider i vår gemensamhetslokal för att minimera smittspridningen av denna pandemi. Vi har trots detta ändå lyckats med att renovera både förråd, en tvättstuga och våra fasader på tingdammsgrinden. Vi har jobbat mycket med ständiga förbättringar av leverantörer via telefon, vi har tecknat ett nytt avtal med Stena Recycling där vi sparar ca 3000-3500kr i månaden. Vidare hade styrelsen i mitten av november budgetmöte med vår förvaltare Bredablick och föreningens ekonomi bedömdes vara stabil trots all renovering där av låter vi årsavgiften ännu en gång vara oförändrad, dock ska tilläggas att vi kommer börja renovering av tingdammsängen till våren och kan behöva ändra detta beslut under årets gång. 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:

- * Vi har plockat bort plåten på fasaderna på tingdammsgrinden och bytt/målat träpanelen.
- * Vi har besiktat våra lekplatser.
- * Vi har renoverat fasaden på tvättstuga 3.
- * Vi har målat om våra toaletter i gemensamhetslokalerna och bytt ut larmen.
- * 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 5 informationsbrev med konkret innehåll om vad som händer och planerats i föreningen.
- * 9st förråd har blivit renoverade.
- * Vi har förnyat vår energideklaration.
- * Ett av våra lån har omförhandlats där räntan blev 1.34% på 10 år.
- * Undersökt kostnaden för friköp av föreningens tomter.
- * Bytt ut påsarna i våra moloker.

Covid-19

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte haft någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Styrelsens ord

Styrelsen tackar för förtroendet för verksamhetsåret 2020 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 2021 (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. 

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 135 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 136 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	6 769	6 974	6 733	6 736
Resultat efter finansiella poster	-523	1 052	269	517
Förändring av underhållsfond	251	391	606	557
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-172	-841	-273	-472
Soliditet %	22	23	20	20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	666	666	666	666
Driftskostnad, kr / kvm	459	437	542	544
Ränta, kr / kvm	54	57	57	59
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	102	162	102	102
Lån, kr / kvm	3 344	3 435	3 526	3 617
Snittränta (%)	1,62	1,66	1,62	1,62

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 557 974	996 955	5 167 054	1 051 585
Disposition enligt föreningsstämma			1 051 585	-1 051 585
Förändring av underhållsfond 2019		871 471	-871 471	
Avsättning till underhållsfond		837 000	-837 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 457 453	1 457 453	
Årets resultat				-523 457
Vid årets slut	1 557 974	1 247 973	5 967 621	-523 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 347 168
Årets resultat före fondförändring	-523 457
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-837 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 457 453
Summa över/underskott	5 444 164

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 444 164**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *AM*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 764 134	5 724 976
Övriga rörelseintäkter	3	1 005 109	1 249 172
Summa rörelseintäkter		6 769 243	6 974 148
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 866 540	-4 260 951
Övriga externa kostnader	7	-225 532	-444 620
Personalkostnader	8	-154 979	-149 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-602 458	-602 448
Summa rörelsekostnader		-6 849 509	-5 457 616
Rörelseresultat		-80 266	1 516 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 145	3 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 336	-468 280
Summa finansiella poster		-443 191	-464 947
Resultat efter finansiella poster		-523 457	1 051 585
Årets resultat		-523 457	1 051 585

41

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	34 202 958	34 780 731
Inventarier, maskiner och installationer	11	123 365	148 050
Summa materiella anläggningstillgångar		34 326 323	34 928 781
Summa anläggningstillgångar		34 326 323	34 928 781
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 243	-
Övriga fordringar		23 242	23 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	433 550	325 912
Summa kortfristiga fordringar		471 035	349 162
<i>Kassa och bank</i>	13	2 128 207	2 713 154
Summa omsättningstillgångar		2 599 242	3 062 316
SUMMA TILLGÅNGAR		36 925 565	37 991 097

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 557 974	1 557 974
Underhållsfond		1 247 973	996 955
Summa bundet eget kapital		2 805 947	2 554 929
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 967 621	5 167 054
Årets resultat		-523 457	1 051 585
Summa fritt eget kapital		5 444 164	6 218 639
Summa eget kapital		8 250 111	8 773 568
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	22 080 767	17 371 662
Summa långfristiga skulder		22 080 767	17 371 662
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 445 617	10 904 722
Leverantörsskulder		390 415	296 951
Medlemmarnas reparationsfond		-	3 082
Skatteskulder		45 335	45 337
Övriga skulder		40 687	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	672 633	595 775
Summa kortfristiga skulder		6 594 687	11 845 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 925 565	37 991 097

AK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-80 266	1 516 532
Avskrivningar	602 458	602 448
	522 192	2 118 980
Erhållen ränta	3 145	3 333
Erlagd ränta	-446 336	-468 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	79 001	1 654 033
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-121 873	-1 690
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	207 925	-205 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 053	1 447 008
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-750 000
Årets kassaflöde	-584 947	697 008
Likvida medel vid årets början	2 713 154	2 016 146
Likvida medel vid årets slut	2 128 207	2 713 154

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

RT

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år*
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

*Byggnaderna skrivs av med 1,3 % per år. Fullt avskriva 2080.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 534 472	5 479 776
Hyror lokaler	-	6 750
Hyror p-platser/garage	213 191	213 500
Övriga objekt	16 471	24 950
Summa	5 764 134	5 724 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	262 788	255 660
Övriga intäktsreduktioner	-58 498	-
EI	-	27 536
Uppvärmning	722 136	722 136
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	3 100	-
Överlåtelseavgifter	12 973	12 707
Övriga intäkter	62 610	7 574
Försäkringsersättningar	-	223 559
Summa	1 005 109	1 249 172

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	21 244	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 857	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	95 548
VA & sanitet, installationer	9 078	-
Värme, installationer	21 705	-
Ventilation, installationer	18 838	-
EI, installationer	4 719	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	29 861	-
Övriga installationer	-	8 632
Huskropp	20 550	61 795
Markytor	17 975	43 256
Vattenskador	12 924	-7 251
Övrigt	1 250	-
Summa	178 001	201 980

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	150 323	26 838
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 126	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	292 601	-
Huskropp, fasader	1 457 453	-
Huskropp, övrigt	-	433 491
Summa	1 914 503	460 329

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskatt/-avgift	543 789	543 772
Teknisk förvaltning	595 938	523 163
Besiktningkostnader	29 500	-
Bevakningskostnader	-	12 881
Snöröjning	47 825	40 520
Serviceavtal	-	87 745
Förbrukningsmaterial	112 174	78 252
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 798	8 588
El	201 128	238 896
Uppvärmning	739 836	757 995
Vatten och avlopp	437 716	302 736
Avfallshantering	198 073	184 135
Försäkringar	159 006	127 496
Tomträttsavgälder	471 463	471 236
Kabel-TV	77 096	130 927
Bredband	148 694	90 300
Summa	3 774 036	3 598 642

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 609
Kontorsmateriel och trycksaker	2 660	5 998
Tele och post	5 913	-
Förvaltningskostnader	124 655	26 074
Revision	35 200	16 229
Jurist- och advokatkostnader	7 410	234 001
Bankkostnader	4 197	4 658
IT-tjänster	1 034	-
Övriga externa tjänster	3 125	149 141
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 040	-
Övriga externa kostnader	34 300	6 910
Summa	225 532	444 620

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	119 750	116 250
Föreningsvald revisor	3 500	3 500
Summa	123 250	119 750
Sociala avgifter	31 729	29 847
Summa	154 979	149 597

AK

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	577 773	577 773
Inventarier, maskiner och installationer	24 685	24 675
Summa	602 458	602 448

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	44 084 550	44 084 550
	44 084 550	44 084 550
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 084 550	44 084 550
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 303 819	-8 726 046
	-9 303 819	-8 726 046
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-577 773	-577 773
	-577 773	-577 773
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 881 592	-9 303 819
Redovisat värde	34 202 958	34 780 731
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 202 958	34 780 731
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 503 000	72 503 000
Totalt taxeringsvärde	72 503 000	72 503 000
<i>Varav byggnader</i>	48 337 000	48 337 000

MR

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	576 020	576 020
	576 020	576 020
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	576 020	576 020
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-427 970	-403 295
	-427 970	-403 295
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 685	-24 675
	-24 685	-24 675
<i>Utgående avskrivningar</i>	-452 655	-427 970
Redovisat värde	123 365	148 050

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	433 550	325 912
Summa	433 550	325 912

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 148 059	414 873
Transaktionskonto Handelsbanken (tidigare förvaltare)	-	1 318 969
Transaktionskonto Handelsbanken Swish	1 525	3 616
Placeringskonto SBAB	978 623	975 696
Summa	2 128 207	2 713 154

MS

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 445 617	10 904 722
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 928 677	14 624 294
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 152 090	2 747 368
Summa	27 526 384	28 276 384

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	27 526 384	28 276 384
Summa	27 526 384	28 276 384

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,33 %	2021-12-01	4 795 617	-	50 000	4 745 617
SBAB	1,89 %	2022-03-01	9 028 677	-	150 000	8 878 677
SBAB	1,66 %	2027-05-10	3 997 368	-	250 000	3 747 368
SBAB	1,34 %	2030-05-09	10 454 722	-	300 000	10 154 722
Summa			28 276 384	-	750 000	27 526 384


Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 600	1 100
Upplupna räntekostnader	13 984	15 332
Förutbetalda intäkter	464 745	438 855
Upplupna revisionsarvoden	17 800	-
Upplupna driftskostnader	171 504	140 488
Summa	672 633	595 775

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte haft någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

I skrivande stund, mitten av mars 2021, har det inte hänt några alltför omfattande åtgärder. Vi vet att om vädret tillåter kommer fasadrenoveringen på Tingdammsängen dra igång i april månad och fortlöpa till slutet av juni. Vi har beslutat oss för att använda sydantenn även som bredbandsleverantör och håller på att skriva ihop ett nytt kontrakt, samt håller vi även på att plocka in offerter på förrådsrenoveringar för 2021. 

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	40 044 000	40 044 000
Summa ställda säkerheter	40 044 000	40 044 000

Underskrifter

Malmö, 2021-04-20



Jessica Granebring
Styrelseordförande



Eva Svanberg



Tommy Andersson



William Wachtmeister

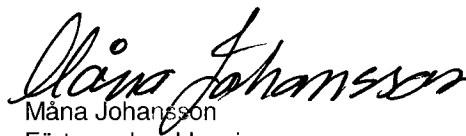


Gunilla Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Måna Johansson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tingdammen för år 2020.

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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige 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. *mt*

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 Bostadsrättsföreningen Tingdammen för år 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 23 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Exe 210207

Hej.

Ber att få uttän min korn enligt
ritning.

Mellan grannens utökade korn och
bevarande gräsbil fram till mitt hus.

Har Ni frågas eller påpekade av
ritning är Ni välkomna att höra
av Er till mig för ett förtydligande.

Vänliga hälsningar

Gunnelle Andersberg

Förråd

Befintligt staket

Gammles
trädjuret

Plat

Plat

Förråd

Befintligt plank.

Plat

Plat

Befintligt plank.

Inhägnad
trädjuret

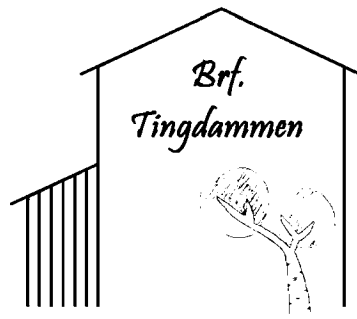
Förråd

Förråd

O. Anderberg
Emil Göranssonsvä
Lgh 84
239,

EL





Svar på motion februari 2021

Svar på motion angående tomtförstoring Emil Göranssonsväg 239 motion (1)

När man köper en bostadsrätt så vet man hur stor bostaden är och hur stor tomten är som följer med bostadsrätten. Det är ingen självklarhet att man kan/får utöka tomten till bostadsrätten om där finns en angränsande gräsmatta utanför, det är heller ingen självklarhet att man skall kunna gå runt sin bostadsrätt. Det finns många bostadsrätter i Brf tingdammen som varken har, vill eller kan få den möjligheten. Gräsytorna vi har kvar i dagsläget är inte många och all mark tillhör Malmö stad i dagsläget och inte föreningen. På årsstämman 2019 röstades det fram att vi skulle upplåta våra tomter med bostadsrätterna så på dessa grunder avstyrker styrelsen er begäran.

Jag föreslår att styrelsen väljer ut och tillfrågar lämpliga medlemmar att fungera som OMRÅDESVÄRDAR. Kanske totalt fyra personer?

Det kan handla om att informera nya medlemmar, senast tre veckor efter att de blivit medlemmar, om sådant som är viktigt att känna till, och där information via skrivelser inte har önskad effekt:

Detta gäller i tvättstugor

Att tänka på i soprum/miljörum

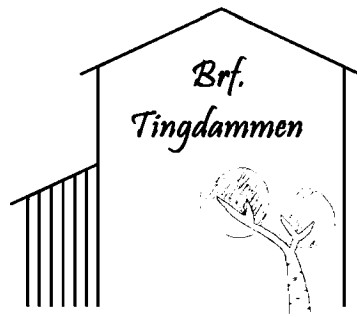
Hantering av avfallspåsar

Annat enligt styrelsens direktiv.

Alla drabbas om tvättstugan inte är rengjord, om inte avfall placeras rätt, om utomhus placerade soppåsar lockar till sig fåglar och råttor. Det KAN vara så att ren okunskap ligger bakom, och då kan "rutinerade" medlemmar bidra med rätt information.

Mvh Ronnie Svanberg

Skickat från min iPad



Motion inkom Februari 2021

Svar på motion angående områdesvärd motion (2)

Styrelsen tycker detta var en jätte härlig ide även förra året, dock kom Covid 19 och gjorde oss mer försiktiga gällande att besöka våra medlemmar. Men 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 ide och tar gärna upp det på årsstämman i år igen.

Styrelsen tillstyrker denna motion.

Motion

Hej

Vi har ett önskemål om att få utöka tomten en liten bit på kortsidan av huset på Emil Göranssons Väg 85.

På kortsidan finns i dagsläget en stor gräsmatta på ungefär 100 m² utökningen av tomten kommer att vara på ungefär 50 m², alltså blir hälften av den ursprungliga gräsmattan kvar vilket gör att utökningen av tomten inte kommer att påverka gårdens grönområde i någon vidare stor utsträckning.

Tanken är att bygga ett litet staket på 120 cm som börjar från framsidan och går runt huset fram till där baksidan börjar. Där kommer staketet att vara högre i enlighet med föreningens och byggnadsnämndens gällande regler, med anledning av insynsskydd.

Syftet med utökningen av tomten är att vi vill ha möjlighet till att kunna gå runt vårt hus som så många andra medlemmar före oss har blivit beviljade.

Hälsningar

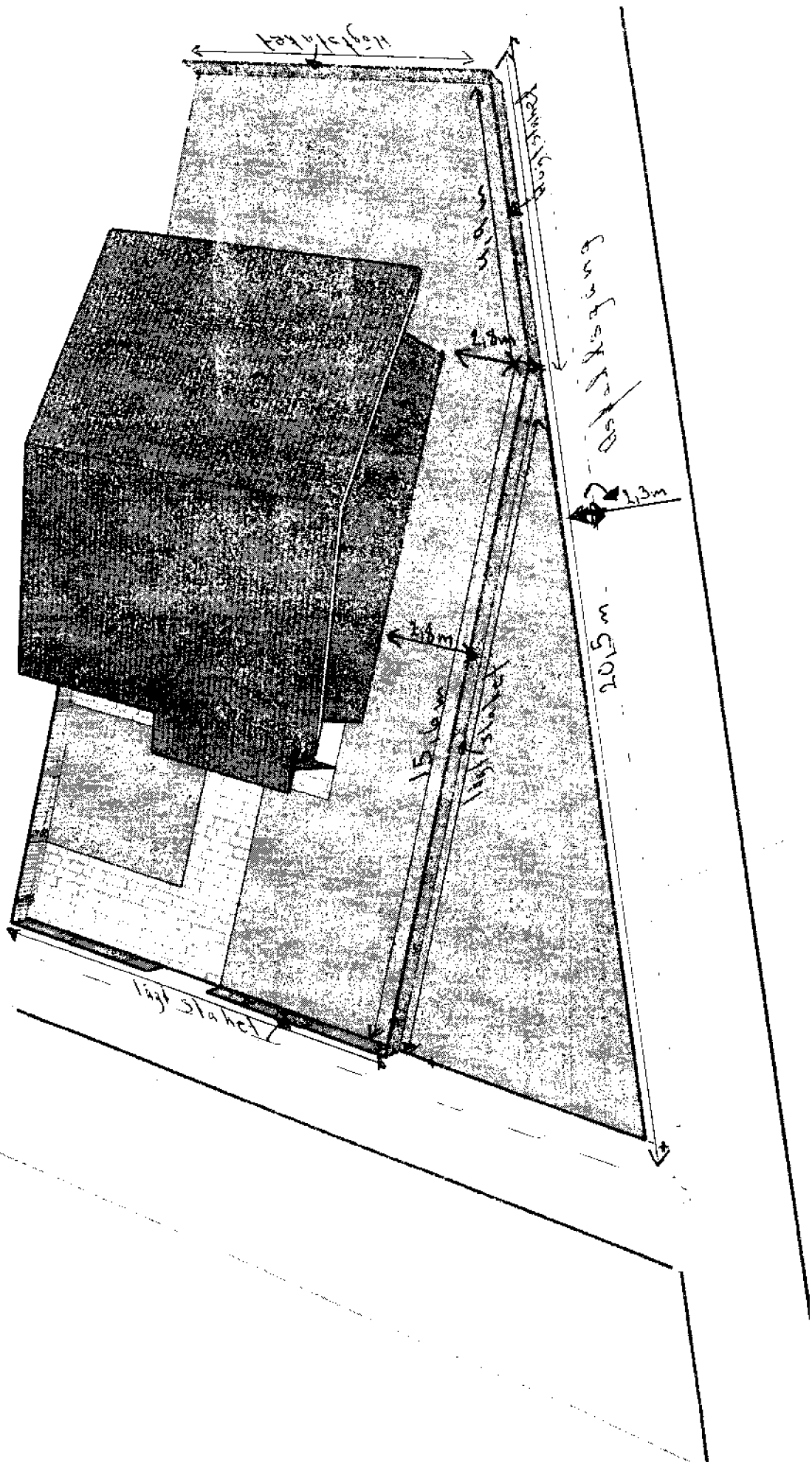
Andrée Tufvesson

Linda J Martinez

Emil Göranssons Väg 85.

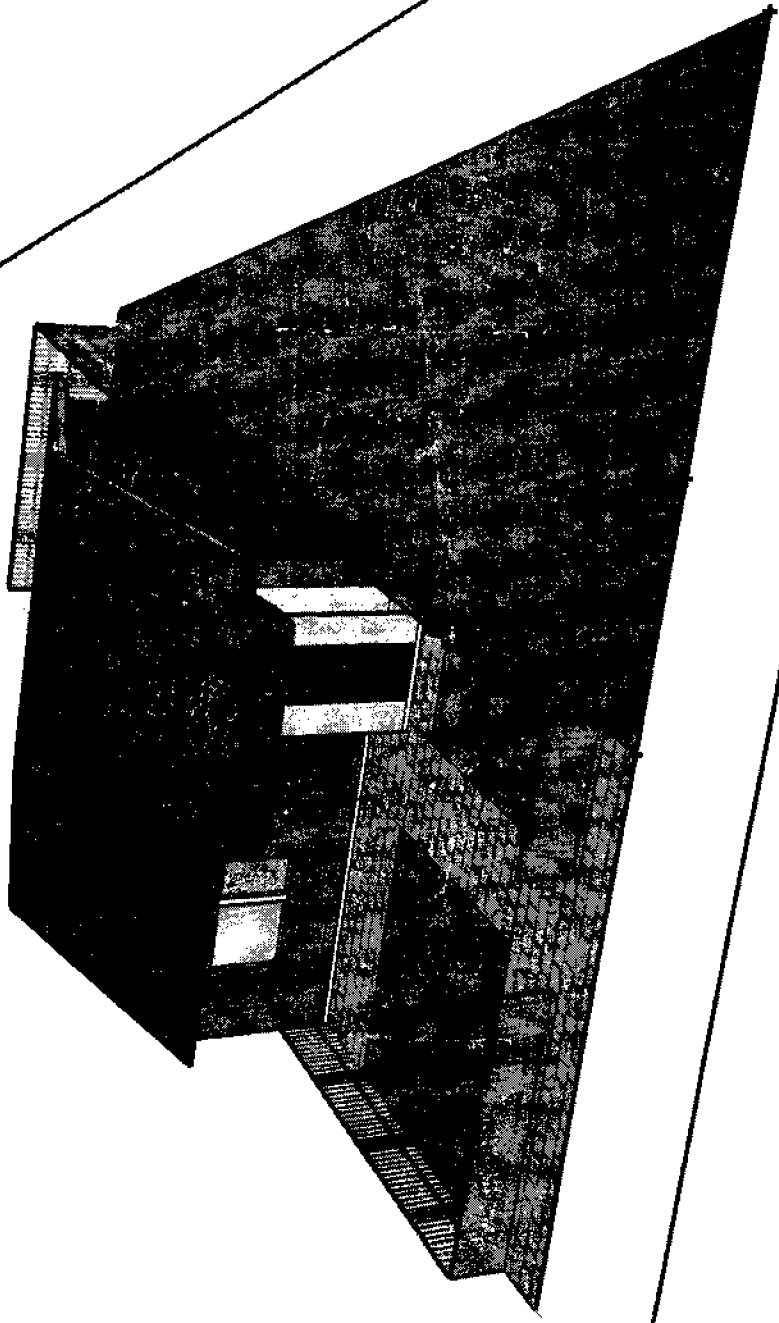
Emil Göransson's väg 75.

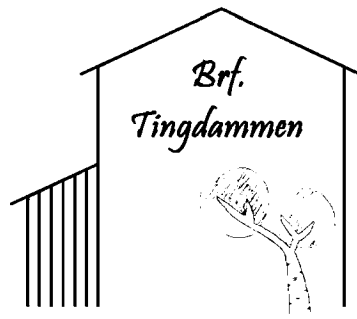
2021 02 27



7270 02 27

End of ...
(How det ...)





Svar på motion februari 2021

Svar på motion angående tomtförstoring Emil Göranssonsväg 85 motion (3)

Rakt utanför denna bostadsrätt, där ni vill placera ert staket står en av föreningens många utomhusbelysnings stolpar som förser föreningens gångbanor med ljus. Då vi inte exakt vet vart ledningarna i marken går så är det inte säkert för någon att gräva ner staketstolpar på detta område. Om problem med belysningen skulle uppstå och föreningen måste gräva upp ledningen, så är det inte heller bra om där står ett staket placerat över/bredvid ledningarna i marken. Vem bekostar nedmontering av staket, uppgrävning av gräsmattan innanför staketet, detta är bland annat en viktig fråga som vi måste ta i beaktan om man vill öka tomten på denna gavel.

När man köper en bostadsrätt så vet man hur stor bostaden är och hur stor tomten är som följer med bostadsrätten. Det är ingen självklarhet att man kan/får utöka tomten till bostadsrätten om där finns en angränsande gräsmatta utanför, det är heller ingen självklarhet att man skall kunna gå runt sin bostadsrätt. Det finns många bostadsrätter i Brf Tingdammen som varken har, vill eller kan få den möjligheten. Gräsyterna vi har kvar i dagsläget är inte många och all mark tillhör Malmö stad i dagsläget och inte föreningen. På årsstämman 2019 röstades det fram att vi skulle upplåta våra tomter med bostadsrätterna så på dessa grunder avstyrker styrelsen er begäran.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

