

Årsredovisning 2023

Brf Tingdammen

716407-0422



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tingdammen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger fastigheterna Malmö Tingdammsgrinden 1, Malmö Tingdammsängen 1 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2033	1984	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 8 231 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dick Peter Robert Sandström	Ordförande
Mirela Arslanagic	Styrelsesuppleant
Ulrika Tuvebrant	Styrelsesuppleant
Signe Christensen	Styrelseledamot
Aws Saad Hameed Gaizan	Styrelseledamot
Catarina Hagman	Styrelseledamot
Sandra Arcombe	Styrelseledamot

Valberedning

Arben Momcila
Fikret Zahirovic

Revisorer

Anne-Marie Millaskangas	Internrevisor
Mattias Andersson	Revisorssuppleant
Boel Hansson	Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20. Beslut fönsterbyte till aluminium.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	Sydantenn & Tele
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Hussvampsförsäkring	Anticimex
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.	Länsförsäkringar
Kabel-TV	Sydantenn & Tele
Teknisk förvaltning	Nabo
Tomträtt	Malmö Stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Grundat inflation och stigande priser på el och fjärrvärme behövde vi öka avgiften med 6 % 2023.

2023 har vi ingått nytt avtal om tomträtt med Malmö stad. Det nya avtalet gäller från 1. januari 2024 och 10 år fram. Den nya avgälden för Tingdamsgrinden 1 är 447 018 kr årligen och för Tingdammsängen 1 426 699 kr årligen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

År 2023 har vi anlitat en projektledare från Nabo för att hantera byte av föreningens fönster. Många fönster var trasiga och vi såg möjligheten att byta till mer underhållsfria fönster. Vi har sökt och fått bygglov för att byta mot aluminiumklädda fönster. Vi hoppas att detta ska spara på värme och enkelt underhåll av föreningens fönster. I september skrev vi kontrakt med entreprenören Robab som påbörjade fönsterbytet i januari 2024

Övriga uppgifter

Tidigare i år fick vi nya farthinder på infarten till parkeringen vid gård B efter många års missnöje med de gamla. Styrelsen hoppas att det finns en större tillfredsställelse med de nya.

Under året har vi haft en läcka i en vattenledning på gård J. Detta visar vikten av att inte köra bil på vårt område, då våra gångbanor inte tål vikten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 130 754	6 714 382	6 884 775	6 769 243
Resultat efter fin. poster	1 337 220	184 801	-790 859	-523 457
Soliditet (%)	25	22	21	22
Yttre fond	327 597	203 853	203 853	1 247 973
Taxeringsvärde	101 525 622	97 891 200	97 891 200	72 503 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	706	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	86,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 071	3 162	3 253	3 344
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 071	3 162	3 253	3 344
Sparande per kvm totalyta, kr	246	182	205	11
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	49	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	116	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	52	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	217	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	1,43	1,51	1,62
Räntekänslighet (%)	4,11	4,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 557 974	-	-	1 557 974
Fond, yttre underhåll	203 853	-	123 744	327 597
Balanserat resultat	5 697 425	184 801	-123 744	5 758 482
Årets resultat	184 801	-184 801	1 337 220	1 337 220
Eget kapital	7 644 053	0	1 337 220	8 981 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 758 482
Årets resultat	1 337 220
Totalt	7 095 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 080 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-86 018
Balanseras i ny räkning	6 101 721
	7 095 703

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 130 754	6 714 382
Övriga rörelseintäkter	3	99 635	21 987
Summa rörelseintäkter		7 230 389	6 736 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 552 762	-5 200 029
Övriga externa kostnader	9	-228 006	-191 592
Personalkostnader	10	-186 282	-182 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 496	-602 496
Summa rörelsekostnader		-5 569 547	-6 176 191
RÖRELSERESULTAT		1 660 842	560 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 465	2 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-336 086	-377 412
Summa finansiella poster		-323 621	-375 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 337 220	184 801
ÅRETS RESULTAT		1 337 220	184 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	32 469 585	33 047 385
Maskiner och inventarier	13	49 297	73 993
Pågående projekt		254 988	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 773 870	33 121 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 773 870	33 121 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 194	106 501
Övriga fordringar	14	65 528	22 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	848 432	621 715
Summa kortfristiga fordringar		994 154	751 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 867 913	1 625 794
Summa kassa och bank		1 867 913	1 625 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 862 067	2 376 943
SUMMA TILLGÅNGAR		35 635 937	35 498 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 557 974	1 557 974
Fond för yttre underhåll		327 597	203 853
Summa bundet eget kapital		1 885 571	1 761 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 758 482	5 697 425
Årets resultat		1 337 220	184 801
Summa fritt eget kapital		7 095 703	5 882 226
SUMMA EGET KAPITAL		8 981 274	7 644 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	24 576 384	25 326 384
Summa långfristiga skulder		24 576 384	25 326 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		326 037	511 942
Skatteskulder		180 484	327 813
Övriga kortfristiga skulder		37 893	29 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	833 866	958 569
Summa kortfristiga skulder		2 078 280	2 527 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 635 937	35 498 321

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 660 842	560 178
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	602 496	602 496
	2 263 338	1 162 674
Erhållen ränta	12 465	2 035
Erlagd ränta	-344 963	-372 753
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 930 839	791 956
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-243 005	-373 092
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-440 727	821 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 108	1 240 390
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-254 988	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 988	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	242 120	490 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 625 794	1 135 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 867 913	1 625 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tingdammen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,32 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark., dock blir avgiften högst 9 287 kr per småhus

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 884 164	5 552 772
Hysesintäkter, p-platser	238 683	209 400
Hysesintäkter, lokaler	6 600	6 600
Kabel-TV/Bredband	261 660	261 660
Intäktssreduktion	-54 696	-54 643
El	67 907	12 175
Värme	722 136	722 136
Övriga intäkter	4 300	4 282
Summa	7 130 754	6 714 382

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	3
Elprisstöd	82 825	0
Återbäring LF	16 812	0
Övriga rörelseintäkter	0	21 984
Summa	99 635	21 987

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	532 423	546 265
Besiktning och service	7 227	6 706
Städning	31 252	39 420
Trädgårdsarbete	18 857	14 833
Övrigt	2 145	11 134
Snöskottning	80 838	77 772
Summa	672 742	696 130

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6 748	14 123
Bostäder	76 479	55 738
Bostäder VVS	5 480	0
Tvättstuga	31 450	69 135
Soprum/miljöanläggning	4 394	0
VA	21 765	0
Ventilation	1 262	2 209
El	0	2 673
Fönster	6 413	0
Gård/markytor	26 053	0
Försäkringsärende/vattenskada	29 551	0
Summa	209 595	143 878

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	0	87 155
Tvättstuga	86 018	0
Ventilation	0	136 415
Fasader	0	489 686
Summa	86 018	713 256

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	294 034	401 878
Uppvärmning	976 122	957 522
Vatten	511 092	429 150
Sophämtning	130 744	140 165
Summa	1 911 992	1 928 715

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	123 177	116 586
Övrigt	99 383	95 907
Självrisker	-1 259	36 641
Tomträttsavgälder	471 236	471 236
Kabel-TV	0	78 255
Bredband	0	156 261
Bredband/Kabeltv	247 417	0
Fastighetsskatt	732 462	763 164
Summa	1 672 416	1 718 050

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 376	19 312
Övriga förvaltningskostnader	83 419	46 415
Juridiska kostnader	19 066	0
Revisionsarvoden	23 894	24 113
Ekonomisk förvaltning	91 252	91 252
Konsultkostnader	7 000	10 500
Summa	228 006	191 592

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	141 750	138 550
Sociala avgifter	44 532	43 525
Summa	186 282	182 075

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	334 292	376 929
Övriga räntekostnader	1 794	483
Summa	336 086	377 412

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 084 550	44 084 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 084 550	44 084 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 037 165	-10 459 365
Årets avskrivning	-577 800	-577 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 614 965	-11 037 165
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 469 585	33 047 385
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 405 622	61 771 200
Taxeringsvärde mark	36 120 000	36 120 000
Summa	101 525 622	97 891 200

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	576 020	576 020
Utgående anskaffningsvärde	576 020	576 020
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-502 027	-477 331
Avskrivningar	-24 696	-24 696
Utgående avskrivning	-526 723	-502 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 297	73 993

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 528	22 933
Summa	65 528	22 933

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 398	53 690
Fastighetsskötsel	119 243	109 375
Städning	8 518	7 813
Försäkringspremier	141 847	133 513
Kabel-TV	0	18 578
Tomträtt	436 859	235 618
Bredband	0	40 315
Förvaltning	24 567	22 813
Summa	848 432	621 715

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2027-05-10	1,66 %	2 997 368	3 247 368
SBAB	2025-03-01	1,26 %	8 428 677	8 578 677
SBAB	2030-05-09	1,34 %	9 254 722	9 554 722
Stadshypotek	2026-12-01	1,23 %	4 595 617	4 645 617
Summa			25 276 384	26 026 384
Varav kortfristig del			700 000	700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 776 384 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 867	41 836
El	26 788	56 994
Uppvärmning	126 351	241 688
Utgiftsräntor	435	9 312
Vatten	39 199	0
Sociala avgifter	9 104	10 517
Förutbetalda avgifter/hyror	587 122	587 222
Beräknat revisionsarvode	12 000	11 000
Summa	833 866	958 569

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 044 000	40 044 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Grundat fönsterrenovering får vi öka avgiften med ytterligare 8 procent från april 2024.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Dick Peter Robert Sandström
Ordförande

Signe Christensen
Styrelseledamot

Aws Saad Hameed Gaizan
Styrelseledamot

Catarina Hagman
Styrelseledamot

Sandra Arcombe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anne-Marie Millaskangas
Internrevisor

Grant Thornton
Boel Hansson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 07:27

SENT BY OWNER:

Thea Helander • 14.05.2024 23:19

DOCUMENT ID:
SJxp8HibQ0

ENVELOPE ID:

BJ6IBIZQ0-SJxp8HibQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Tingdammen slutlig ÅR 2023.pdf.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dick Peter Robert Sandström dick.sandstrom@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2024 00:32 15.05.2024 00:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/06) IP: 188.66.48.214
2. CATARINA HAGMAN catarina_hagman@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 07:06 15.05.2024 07:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/28) IP: 45.14.6.222
3. AWS SAAD HAMEED GAIZAN Gaizan.aws@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:23 15.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/15) IP: 95.0.159.89
4. Signe Christensen Signechristensen89@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 13:21 15.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/08) IP: 87.63.96.58
5. ANNE-MARIE MILLASKANGAS smulan.jonasson@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:41 16.05.2024 22:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/23) IP: 92.39.40.24
6. SANDRA ARCOMBE Sandraarcombe@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 15:45 18.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/10) IP: 37.221.105.8
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	20.05.2024 07:27 20.05.2024 07:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 213.204.232.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tingdammens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

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 2023 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 Bostadsrättsföreningen Tingdammen 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 betryggande sätt.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

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 revisionssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 07:26

SENT BY OWNER:

Thea Helander · 14.05.2024 17:20

DOCUMENT ID:

HJgZwb--XR

ENVELOPE ID:

H1ZWZZWXA-HJgZwb--XR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tingdammen 2023-01-01--2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	20.05.2024 07:26 20.05.2024 07:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed