Årsredovisning 2025

Brf Tingdammen

716407-0422



Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tingdammen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

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 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 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.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 8 231 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dick Peter Robert Sandström	Ordförande
Aws Saad Hameed Gaizan	Styrelseledamot
John William Rütger Wachtmeister	Styrelseledamot
Mirela Arslanagic	Styrelseledamot
Vincent Ramos Steen	Styrelseledamot
Andrée Tufvesson	Suppleant
Jan Ekström	Suppleant

Valberedning

Christian Bucher
Stefania Siljegard

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Anne-Marie Millaskangas	Föreningsrevisor	
Simon Granath	Auktoriserad revisor	Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Styrelsen ser över behovet med att ta fram en ny underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 Fönsterbyte

Planerade underhåll

2025 Löpande renovering av förråd och dess dörrar

Avtal med leverantörer

Bredband	Sydantenn & Tele
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Hussvampsförskring	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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under 2025 har följande arbeten blivit utförda . Vi har

bytt brädor runt lekplats och snyggat till på området asfalterad potthål vid infarterna . Tvättat med högtryck på baksidan av garage .Vi har bytt dom mest utsatta dörrar på förråd och målat en del och målat om i en tvättstuga. Vi har även påbörjat fläktbyte när vi inte kunnat reparera dom.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 132 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 705 128	7 440 732	7 130 754	6 714 382
Resultat efter fin. poster	222 167	732 299	1 337 220	184 801
Soliditet (%)	21	21	25	22
Yttre fond	2 401 579	1 321 579	327 597	203 853
Taxeringsvärde	116 184 000	116 184 000	106 171 000	106 171 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	877	834	794
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,9	95,0	97,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 209	4 316	3 071	3 162
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 209	4 316	3 071	3 162
Sparande / kvm totalyta, kr	148	163	246	182
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	36	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	115	119	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	67	62	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	219	216	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,21	1,30	1,43
Räntekänslighet (%)	4,64	4,92	3,68	3,98

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 557 974	-	-	1 557 974
Fond, yttre underhåll	1 321 579	-	1 080 000	2 401 579
Balanserat resultat	6 101 721	732 299	-1 080 000	5 754 020
Årets resultat	732 299	-732 299	222 167	222 167
Eget kapital	**9 713 573**	**0**	**222 167**	**9 935 740**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 754 020
Årets resultat	222 167
Totalt	**5 976 187**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 080 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-383 412
Balanseras i ny räkning	5 279 599
	5 976 187

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 705 128	7 440 732
Övriga rörelseintäkter	3	42 795	6 500
Summa rörelseintäkter		**7 747 923**	**7 447 232**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 701 251	-5 062 110
Övriga externa kostnader	9	-263 904	-242 455
Personalkostnader	10	-183 260	-152 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 271	-609 744
Summa rörelsekostnader		**-6 761 686**	**-6 066 664**
RÖRELSERESULTAT		**986 237**	**1 380 568**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 281	28 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-773 351	-676 805
Summa finansiella poster		**-764 070**	**-648 269**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**222 167**	**732 299**
ÅRETS RESULTAT		**222 167**	**732 299**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 313 985	31 891 785
Maskiner och inventarier	13	90 604	126 075
Pågående projekt	14	10 308 730	10 260 730
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 713 319**	**42 278 590**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 713 319**	**42 278 590**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 158	65 482
Övriga fordringar	15	3 668 705	3 542 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	894 373	731 406
Summa kortfristiga fordringar		**4 638 236**	**4 339 258**
Kassa och bank			
Kassa och bank		313 962	310 292
Summa kassa och bank		**313 962**	**310 292**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 952 198**	**4 649 550**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 665 517**	**46 928 140**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 557 974	1 557 974
Fond för yttre underhåll		2 401 579	1 321 579
Summa bundet eget kapital		**3 959 553**	**2 879 553**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 754 020	6 101 721
Årets resultat		222 167	732 299
Summa fritt eget kapital		**5 976 187**	**6 834 020**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 935 740**	**9 713 573**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 602 090	15 697 707
Summa långfristiga skulder		**10 602 090**	**15 697 707**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 039 294	19 828 677
Leverantörsskulder		955 341	655 401
Skatteskulder		126 064	55 450
Övriga kortfristiga skulder		43 132	46 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	963 856	930 369
Summa kortfristiga skulder		**26 127 687**	**21 516 860**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 665 517**	**46 928 140**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**986 237**	**1 380 568**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	613 271	609 744
	1 599 508	**1 990 312**
Erhållen ränta	9 281	28 536
Erlagd ränta	-773 926	-618 782
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**834 863**	**1 400 066**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-173 526	129 530
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	400 785	251 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 062 122**	**1 781 476**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 000	-10 114 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 000**	**-10 114 464**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 000 000
Amortering av lån	-885 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-885 000**	**10 250 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**129 122**	**1 917 012**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 784 926**	**1 867 913**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 914 048**	**3 784 926**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tingdammen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 479 652	6 234 021
Hyresintäkter, p-platser	230 100	232 074
Hyresintäkter, lokaler	6 900	6 600
Kabel-TV/Bredband	261 660	261 660
Övriga intäkter	35 397	18 199
Intäktsreduktion	-54 696	-54 696
El	23 979	20 738
Värme	722 136	722 136
Summa	**7 705 128**	**7 440 732**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-15
Övriga intäkter	42 799	6 515
Summa	**42 795**	**6 500**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	500 000	528 541
Besiktning och service	6 379	7 619
Städning	35 712	34 072
Trädgårdsarbete	0	5 272
Övrigt	2 513	12 260
Snöskottning	21 725	34 159
Summa	**566 329**	**621 923**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	9 750	59 295
Tvättstuga	13 137	83 120
Dörrar och lås/porttele	12 050	13 621
Övriga gemensamma utrymmen	51 143	0
VA	0	15 131
Värme	0	11 398
Ventilation	205 090	9 946
El	49 328	39 676
Gård/markytor	72 973	0
Försäkringsärende/vattenskada	25 957	62 075
Summa	**439 428**	**294 262**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	186 188	0
Ventilation	192 718	0
Fasader	4 506	0
Summa	**383 412**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	324 682	299 574
Uppvärmning	971 061	948 573
Vatten	623 039	555 358
Sophämtning	122 809	103 173
Summa	**2 041 591**	**1 906 678**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 606	130 885
Övrigt	49 479	46 091
Självrisker	0	57 742
Tomträttsavgälder	875 542	873 718
Bredband/Kabeltv	276 212	272 418
Arvode teknisk förvaltning	64 288	62 643
Fastighetsskatt	866 364	795 750
Summa	**2 270 491**	**2 239 247**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	50 720	38 852
Övriga förvaltningskostnader	72 748	45 674
Juridiska kostnader	3 375	1 688
Revisionsarvoden	35 125	57 973
Ekonomisk förvaltning	101 936	98 268
Summa	**263 904**	**242 455**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	148 200	114 188
Löner, arbetare	0	1 500
Sociala avgifter	35 060	36 667
Summa	**183 260**	**152 355**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	773 351	671 778
Övriga räntekostnader	0	5 027
Summa	**773 351**	**676 805**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 084 550	44 084 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 084 550**	**44 084 550**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 192 765	-11 614 965
Årets avskrivning	-577 800	-577 800
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 770 565**	**-12 192 765**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 313 985**	**31 891 785**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 852 000	67 852 000
Taxeringsvärde mark	48 332 000	48 332 000
Summa	**116 184 000**	**116 184 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	684 742	576 020
Årets inköp	0	108 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**684 742**	**684 742**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-558 667	-526 723
Årets avskrivning	-35 471	-31 944
Utgående ackumulerad avskrivning	**-594 138**	**-558 667**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**90 604**	**126 075**

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	10 260 730	254 988
Årets investeringar	48 000	10 114 464
Omfört till Byggnad	0	-108 722
Summa pågående arbeten	**10 308 730**	**10 260 730**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 619	67 736
Nabo Klientmedelskonto	2 541 688	2 406 794
Borgo	1 058 398	1 067 840
Summa	**3 668 705**	**3 542 370**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 231	121 630
Fastighetsskötsel	129 934	125 000
Städning	9 281	8 928
Försäkringspremier	154 505	10 962
Tomträtt	437 321	438 683
Förvaltning	30 101	26 203
Summa	**894 373**	**731 406**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-05-10	1,66 %	2 497 368	2 747 368
SBAB	2026-02-12	2,62 %	8 128 677	8 278 677
SBAB	2030-05-09	1,34 %	8 654 722	8 954 722
Stadshypotek	2026-12-01	1,23 %	4 495 617	4 545 617
SBAB	2026-03-02	2,82 %	4 925 000	5 000 000
SBAB	2026-05-20	2,83 %	5 940 000	6 000 000
Summa			**34 641 384**	**35 526 384**
Varav kortfristig del			24 039 294	19 828 677

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 141 384 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.

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 794	4 796
El	29 634	29 089
Uppvärmning	126 297	120 567
Utgiftsräntor	57 883	58 458
Vatten	55 612	46 388
Förutbetalda avgifter/hyror	647 636	637 071
Beräknat revisionsarvode	28 000	34 000
Summa	**963 856**	**930 369**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 044 000	40 044 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer att påbörja fläktbyte ca: 10-15 st per år.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Dick Peter Robert Sandström
Ordförande

Aws Saad Hameed Gaizan
Styrelseledamot

John William Rütger Wachtmeister
Styrelseledamot

Mirela Arslanagic
Styrelseledamot

Vincent Ramos Steen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

Anne-Marie Millaskangas
Föreningsrevisor

Sy3FMD30WI-H1nYGDnA-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 23:17

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.05.2026 09:30

DOCUMENT ID:
H1nYGDnA-e

ENVELOPE ID:
Sy3FMD30Wl-H1nYGDnA-e

DOCUMENT NAME:
Brf Tingdammen, 716407-0422 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
00a0c3fc98de58f6eb3eb2ca9330dbc6bfc329eefebb205d8296b32bcd33a9198004d271bb99ba70c0f8be5c1fefd864674b915d77834f6a5aaee86e6d4784cc

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VINCENT RAMOS STEEN	Signed	09.05.2026 21:54	eID	Swedish BankID
vincent.r.s@outlook.com	Authenticated	09.05.2026 21:54	Low	IP: 45.154.224.101
2. AWS SAAD HAMEED GAI ZAN	Signed	10.05.2026 07:55	eID	Swedish BankID
gaizan.aws@gmail.com	Authenticated	10.05.2026 07:54	Low	IP: 141.98.236.119
3. WILLIAM WACHTMEISTE R	Signed	10.05.2026 08:58	eID	Swedish BankID
williamwachtmeister@hotmail.com	Authenticated	10.05.2026 08:51	Low	IP: 37.221.105.246
4. Dick Peter Robert Sandström	Signed	10.05.2026 10:41	eID	Swedish BankID
dick.sandstrom@outlook.com	Authenticated	09.05.2026 13:04	Low	IP: 94.234.95.167
5. MIRELA ARSLANAGIC	Signed	10.05.2026 11:02	eID	Swedish BankID
mit@dfd.dk	Authenticated	10.05.2026 10:50	Low	IP: 31.170.31.193
6. Å ANNE-MARIE K MILLAS KANGAS	Signed	10.05.2026 14:07	eID	Swedish BankID
smulan.jonasson@hotmail.com	Authenticated	10.05.2026 14:07	Low	IP: 94.234.72.135
7. SIMON NILS GUNNAR GR ANATH	Signed	10.05.2026 23:17	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	10.05.2026 23:15	Low	IP: 85.24.162.231

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

Attachments

No attachments 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

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 Brf Tingdammen
Org.nr 716407-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tingdammen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Auktoriserade 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.

SknKfw3R-I-B1hFGPnR-e

Interna revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 räkenskapsåret 2025 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.

Revisorernas 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

Anne-Marie Millaskangas
Internrevisor

SknKfw3R-I-B1hFGPnR-e

SEALED BY Verified SKNKFW3R-L-B1HFGPNR-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 23:15

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.05.2026 09:30

DOCUMENT ID:
B1hFGPnR-e

ENVELOPE ID:
SknKfw3R-l-B1hFGPnR-e

DOCUMENT NAME:
RB 2025 - Brf Tingdammen.pdf
2 pages

SHA-512:
8fcb737b0e61750ed4fca0ce02b756a76bae1e7f56a96f2
86d9ca97ac824929a870515a13018e56177a09631e915
241159b9c173282990d5b99554218ca8a867

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Å ANNE-MARIE K MILLAS KANGAS**	**Signed**	**10.05.2026 14:08**	**eID**	**Swedish BankID**
smulan.jonasson@hotmail.com	Authenticated	10.05.2026 14:03	Low	IP: 94.234.72.135
2. **SIMON NILS GUNNAR GRANATH**	**Signed**	**10.05.2026 23:15**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.granath@dillon.se	Authenticated	10.05.2026 23:14	Low	IP: 85.24.162.231

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

Attachments

No attachments related to this 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