



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TINGVALLEN I LUND

ORG NR 745000-2014



**Finansieras av  
Europeiska unionen**

NextGenerationEU



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Tingvallen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norra Fäladen 1:10	1967-01-01	1967
Norra Fäladen 1:11	1967-01-01	1967
Skarpskytten 1	1967-01-01	1967
Skarpskytten 2	1967-01-01	1967
Skarpskytten 3	1967-01-01	1967

#### **Totalt 5 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
239	lokaler (hyresrätt)	5 468
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	39 794
275	garageplatser	0
<b>Totalt 928 objekt</b>		<b>45 262</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 80 st 2 rok, 171 st 3 rok, 154 st 4 rok, 9 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Mikael Lantz	Ordförande	
John Sandblad	Ledamot	
Gabor Tilesch	Ledamot	2025-06-26
Yvonne Hultman Özek	Ledamot	
Petra Olsson	Ledamot	
Richard Lundgren	Ledamot	
Joakim Lec-Alsén	Ledamot	
Leyla Fattahi	Ledamot	
Axel Smith	Ledamot	
Ilir Musa	Ledamot	
Johanna Hanzon	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Lantz, Petra Olsson, Axel Smith och Ilir Musa.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Petra Olsson, Joakim Lec-Alsén och Mikael Lantz.

Revisorer har varit: Carl Troein med Emanuel Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emmy Lindskog (sammankallande), Birgitta Kuylenstierna Nadel, Natalia Volkova samt Robert Bertilsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar.

Fortsatt ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-11.

Under året har föreningen upplåtit ett så kallat barnvagsrum till lgh 207 och därav har upplåtelseavgifter och insatser ökat.

Under verksamhetsåret avslutades föreningens mycket mycket omfattande fasadrenovering där samtliga fasader utom gavlarna bytts ut. I samband med detta har föreningen också bytt ut samtliga radiatorer och radiatorrör, förbättrat

ventilationen, monterat fjärravlästa temperaturmätare i samtliga lägenheter samt installerar ett nytt styrsystem för värmen.

Nu återstår arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkningar och att återställa vår utemiljö.

Fasadrenoveringen är dels ett underhållsprojekt men också ett energieffektiviseringsprojekt som ska minska föreningens totala energianvändning med över 20%.

### Projektet stöds av EU Next Generation som finansierar 50% av energieffektiviseringsåtgärderna.

Som en del av vårt arbete med att återställa utemiljön har stämman under året tagit beslut om att etablera nya planteringsytor ovanpå garagetaken.

Arbetet beräknas vara färdigställt till sommaren 2026.

Utöver dessa större åtgärder har det också skett diverse sedvanligt löpande underhåll av föreningens hus och mark. Till exempel fortsätter det partiella stambytet där föreningen byter vatten- och avloppsstammar i badrumen i samband med att medlemmarna renoverar dessa.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av gårdsbjälklag (garagetak) samt ny utemiljö ovanpå dessa
- Renovering av underjordiska garage
- Installation av elbilsaddare
- Fortsatt partiellt stambyte

## Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 564 och under året har det tillkommit 42 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 567.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	23	71	247	191	194
Skuldsättning, kr/kvm	5 745	4 854	1 324	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 497	5 496	1 506	0	0
Räntekänslighet, %	9	8	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	200	174	190	190
Årsavgifter, kr/kvm	746	717	718	673	653
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	85	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	700	664	690	624	610
Nettoomsättning, tkr	31 137	29 771	29 988	28 078	27 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13 806	-3 511	8 560	4 528	5 095
Soliditet, %	16	16	28	36	83

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader för verksamhetsåret 2025 samt ökad kostnad vid utrangering av flertalet komponenter i samband med aktivering av fasadprojektet.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 51 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat en höjning av årsavgiften om 4%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 707 080	0	900	3 707 980
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 458 620	0	299 078	2 757 698
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 231 360	0	-415 293	15 816 067
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 397 060</b>	<b>0</b>	<b>-115 315</b>	<b>22 281 745</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	49 008 309	-3 510 911	415 293	45 912 691
Årets resultat, kr	-3 510 911	3 510 911	-13 805 994	-13 805 994
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>45 497 398</b>	<b>0</b>	<b>-13 390 701</b>	<b>32 106 697</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>67 894 458</b>	<b>0</b>	<b>-13 506 016</b>	<b>54 388 442</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 646 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 061 293 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	45 497 398
Årets resultat, kr	-13 805 994
Reservation till underhållsfond, kr	-646 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 061 293
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>32 106 697</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>32 106 697</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	31 137 013	29 770 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	345 224	134 113
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>31 482 237</b>	<b>29 904 652</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-19 378 947	-20 144 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-945 162	-737 823
Personalkostnader	Not 6	-2 487 632	-2 290 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 707 433	-5 144 817
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-7 063 725	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-36 582 899</b>	<b>-28 317 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 100 661</b>	<b>1 586 720</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 052	1 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-8 706 385	-5 098 765
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-8 705 333</b>	<b>-5 097 630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 805 994</b>	<b>-3 510 911</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 805 994</b>	<b>-3 510 911</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 805 994</b>	<b>-3 510 911</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	259 229 822	133 624 676
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	770 627	894 695
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	20 445 513	261 952 714
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 445 962</b>	<b>396 472 085</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**280 446 462 396 472 585**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		118 584	127 360
Aktuell skattefordran		2 232	0
Övriga kortfristiga fordringar		14 867	76 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	13 947 358	616 891
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>14 083 041</b>	<b>821 103</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 302 916	1 302 916
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 302 916</b>	<b>1 302 916</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	38 123 770	16 113 572
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>38 123 770</b>	<b>16 113 572</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**53 509 727 18 237 592**

### Summa Tillgångar

**333 956 189 414 710 177**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 465 678	6 165 700
Fond för yttre underhåll	15 816 067	16 231 360
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 281 745</b>	<b>22 397 060</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	45 912 691	49 008 309
Årets resultat	-13 805 994	-3 510 911
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>32 106 697</b>	<b>45 497 398</b>

### Summa Eget kapital

**54 388 442 67 894 459**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	131 475 000	187 237 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>131 475 000</b>	<b>187 237 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		127 050 000	31 487 500
Leverantörsskulder		1 326 951	14 328 885
Skatteskulder		0	268 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 303 899	109 092 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	16 411 897	4 400 944
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>148 092 747</b>	<b>159 578 218</b>

### Summa Skulder

**279 567 747 346 815 718**

### Summa Eget kapital och skulder

**333 956 189 414 710 177**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 100 661	1 586 720
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 707 433	5 144 817
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>6 707 433</b>	<b>5 144 817</b>
Erhållen ränta	1 052	1 135
Erlagd ränta	-8 751 464	-4 670 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-7 143 641</b>	<b>2 061 901</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 261 938	-125 441
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-107 002 892	5 183 114
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-120 264 830</b>	<b>5 057 673</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-127 408 471</b>	<b>7 119 574</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	109 318 690	-169 164 377
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>109 318 690</b>	<b>-169 164 377</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	39 800 000	158 800 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 800 000</b>	<b>158 800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 710 219</b>	<b>-3 244 803</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 113 572</b>	<b>19 358 376</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>38 123 770</b>	<b>16 113 572</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	28 664 880	27 301 006
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 014 675	1 229 797
	Hyror lokaler	891 711	791 926
	Hyror garage och parkeringsplatser	935 500	794 550
	Hyror förbrukningsbaserad	22 182	2 357
	Hyror informationsöverföring	960	960
	Övriga primära intäkter	207 929	274 122
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>31 737 837</b>	<b>30 394 718</b>
	Avgiftsbortfall	-203	0
	Hysesbortfall	-227 206	-250 764
	Avsatt till inre fond	-373 414	-373 414
	<i>Summa</i>	<b>-600 823</b>	<b>-624 178</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>31 137 013</b>	<b>29 770 539</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, renhållning, förvaltningskostnader och finansiella kostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	47 195	29 956
	Övriga sekundära intäkter	298 029	104 157
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>345 224</b>	<b>134 113</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 419 208	-3 328 436
	Snö och halk-bekämpning	-21 048	-18 681
	Reparationer	-3 005 226	-3 463 331
	Planerat underhåll	-1 061 293	-1 580 535
	Försäkringsskador	-242 148	0
	El	-2 271 298	-2 236 324
	Uppvärmning	-4 666 548	-5 217 816
	Vatten	-1 847 562	-1 540 143
	Sophämtning	-617 748	-643 829
	Fastighetsförsäkring	-428 946	-415 384
	Kabel-TV och bredband	-559 790	-459 042
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 032 736	-1 081 088
	Övriga driftkostnader	-205 396	-160 034
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-19 378 947</b>	<b>-20 144 644</b>
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 077	-45 535
	Administrationskostnader	-458 421	-313 082
	Extern revision	-67 100	-34 900
	Konsultkostnader	-96 223	-92 263
	Medlemsavgifter	-126 200	-126 200
	Föreningsverksamhet	-21 263	-21 092
	Övriga förvaltningskostnader	-162 878	-104 752
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-945 162</b>	<b>-737 823</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-437 930	-426 898
	Revisionsarvode	-11 430	-11 430
	Övriga arvoden	-464 302	-450 242
	Löner och övriga ersättningar	-725 944	-631 897
	Sociala avgifter	-491 056	-452 813
	Uttagsbeskattning	-254 521	-232 366
	Pensionskostnader och förpliktelser	-93 208	-85 003
	Övriga personalkostnader	-9 241	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 487 632</b>	<b>-2 290 648</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-6 583 363	-5 020 747
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-124 070	-124 070
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-6 707 433</b>	<b>-5 144 817</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-7 063 725	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>-7 063 725</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 684 291	-5 071 754
	Övriga räntekostnader	-22 094	-27 011
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-8 706 385</b>	<b>-5 098 765</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	192 215 605	85 784 121
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 599 000	1 599 000
	Årets investeringar	139 252 235	106 431 484
	Årets försäljningar/utrangeringar	-15 211 674	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>317 855 166</b>	<b>193 814 605</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 189 929	-55 169 182
	Årets avskrivningar	-6 583 363	-5 020 747
	Omklassificeringar	8 147 948	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-58 625 344</b>	<b>-60 189 929</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>259 229 822</b>	<b>133 624 676</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	471 000 000	380 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	197 000 000	227 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	24 800 000	28 000 000
	<i>Summa</i>	<b>699 800 000</b>	<b>643 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	248 053 000	209 328 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>248 053 000</b>	<b>209 328 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 327 523	2 327 523
	Årets försäljning/utrangering	-760 801	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>1 566 722</b>	<b>2 327 523</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 432 828	-1 308 758
	Årets avskrivningar	-124 070	-124 070
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	760 802	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-796 096</b>	<b>-1 432 828</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>770 627</b>	<b>894 695</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	261 952 714	199 219 821
Årets investeringar	-102 254 966	62 732 893
Omklassificering till byggnad	-139 252 235	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>20 445 513</b>	<b>261 952 714</b>

Under året har föreningens betalt 325 690 950 kr för det pågående projektet med fasadrenoveringen samt att föreningen under 2024 och 2025 har mottagit bidrag för projektet med 186 438 715 kr. Därför är det endast 139 252 235 kr som har omklassificerats och aktiverats till byggnaden.

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	0	104 637
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 947 358	512 254
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>13 947 358</b>	<b>616 891</b>

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1	38 123 770	16 113 572
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>38 123 770</b>	<b>16 113 572</b>

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,48%	2027-09-30	29 325 000	300 000
Stadshypotek AB	2,63%	2027-10-30	14 850 000	150 000
Stadshypotek AB	3,74%	2026-04-30	29 550 000	300 000
Stadshypotek AB	2,31%	2026-12-01	14 850 000	150 000
Handelsbanken	3,50%	2026-01-30	30 000 000	0
Handelsbanken	3,50%	2026-01-20	12 000 000	0
Stadshypotek AB	3,16%	2028-06-30	29 550 000	300 000
Stadshypotek AB	3,95%	2026-12-01	29 400 000	300 000
Stadshypotek AB	2,79%	2026-12-30	9 900 000	100 000
Stadshypotek AB	2,71%	2029-09-30	29 625 000	300 000
Stadshypotek AB	3,40%	2027-01-30	29 475 000	300 000
			<b>258 525 000</b>	<b>2 200 000</b>

Långfristig del	131 475 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 350 000
Lån som ska konverteras inom ett år	125 700 000
Kortfristig del	127 050 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	10 500	10 500
Momsskuld	271 239	213 027
Källskatt	61 648	53 678
Inre fond	2 926 633	2 937 993
Övriga kortfristiga skulder	33 879	105 877 302
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>3 303 899</b>	<b>109 092 501</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 637 294	2 496 528
	Upplupna räntekostnader	491 541	536 620
	Övriga upplupna kostnader	13 283 062	1 367 796
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>16 411 897</b>	<b>4 400 944</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund, org.nr. 745000-2014

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund 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 31 december 2025 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Troein  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tingvallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mikael Lantz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:36:04



### Johanna Hanzon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:23:02



### Ilir Musa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:38:50



### Yvonne Hultman Özek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 07:37:04



### Petra Susanne Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:28:18



### Leyla Fatahi Nergi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 00:34:15



### Axel Smith

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 14:58:16



### John Sandblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:28:29



### Joakim Lec-Alsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:55:26



### Richard Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 17:42:53



### Carl Troein

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 01:23:28



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:29:44



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tingvallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Carl Troein

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 01:58:32



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 11:29:29

