



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tingvallen i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tingvallen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2018-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lunds 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Lantz	Ordförande
Petra Olsson	Vice ordförande
Axel Smith	Sekreterare
Yvonne Hultman Özek	Vice sekreterare
Joakim Lec-Alsén	Ledamot
Leyla Fattahi	Ledamot
Gabor Tilesch	Ledamot
Ilir Musa	Ledamot
John Sandblad	Ledamot
Richard Lundgren	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats av Mikael Lantz, Petra Olsson, Joakim Lec-Alsén och Robert Bertilsson.

Revisorer har varit: Karin Zackari med Eva Jurlander 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 samt Natalia Volkova, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-07-05.

Föreningen genomför just nu en mycket omfattande fasadrenovering där samtliga fasader (utom gavlarna) byts ut. Vi byter också ut alla radiatorer, rören till dessa, förbättrar ventilationen, monterar fjärravlästa temperaturmätare i samtliga lägenheter samt installerar ett nytt styrsystem för värmen. Under 2022 har vi helt eller delvis bytt fasaderna på Skarpskyttevägen 14, 16 och 18. Under 2023 har vi fortsatt fasadbytet på Skarpskyttevägen 20, 4, 6, 8, 10, 30 och 28.

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.

Under året har vi också fortsatt med det partiella stambytet där föreningen byter vatten- och avloppsstammar i badrumen i samband med att medlemmarna renoverar dessa.

Utöver dessa större underhållsåtgärder har det också skett diverse sedvanligt löpande underhåll av föreningens hus och mark.

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

- Färdigställande av fasadrenovering
- Renovering av gårdsbjällklag (garagetak) samt ny utemiljö ovanpå dessa
- Fortsatt partiellt stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 555 och under året har det tillkommit 37 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 558.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	191	194	214	177
Skuldsättning, kr/kvm	1 324	0	0	0	155
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 506	0	0	0	176
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	174	190	190	164	184
Årsavgifter, kr/kvm	718	673	653	641	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	90	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	784	624	610	592	594
Nettoomsättning, tkr	29 988	28 078	27 297	26 781	26 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 560	4 528	5 095	7 255	5 504
Soliditet, %	28	36	83	87	76

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 707 080	0	0	3 707 080
Upplåtelseavgifter, kr	2 458 620	0	0	2 458 620
Underhållsfond, kr	16 827 832	0	-525 937	16 301 895
S:a bundet eget kapital, kr	22 993 532	0	-525 937	22 467 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 323 757	4 528 404	525 937	40 378 098
Årets resultat, kr	4 528 404	-4 528 404	8 559 676	8 559 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	39 852 161	0	9 085 613	48 937 774
S:a eget kapital, kr	62 845 693	0	8 559 676	71 405 369

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 490 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 015 937 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	39 852 161
Årets resultat, kr	8 559 676
Reservation till underhållsfond, kr	-1 490 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 015 937
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	48 937 774

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	48 937 774
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	29 987 707	28 078 469
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 222 070	148 484
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		31 209 777	28 226 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-16 180 581	-17 233 423
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 015 937	-2 379 702
Övriga externa kostnader	Not 6	-576 676	-590 141
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 300 057	-2 094 332
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 807 444	-1 730 706
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-22 880 695	-24 028 304
RÖRELSERESULTAT		8 329 082	4 198 649
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		701 819	349 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 225	-19 532
SUMMA FINANSIELLA POSTER		230 594	329 755
ÅRETS RESULTAT		8 559 676	4 528 404

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 213 939	33 875 331
Inventarier och installationer	Not 10	1 018 765	397 442
Pågående nyanläggningar	Not 11	199 219 821	41 130 915
Summa materiella anläggningstillgångar		232 452 525	75 403 688
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	1 302 916	1 302 916
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 303 416	1 303 416
Summa anläggningstillgångar		233 755 941	76 707 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		69 188	89 472
Kundfordringar		71 670	4 950
Avräkningskonto HSB		0	1 910 611
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	32 012	59 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	522 793	360 507
Summa kortfristiga fordringar		695 663	2 425 126
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	78 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	78 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	19 358 376	15 945 877
Summa kassa och bank		19 358 376	15 945 877
Summa omsättningstillgångar		20 054 038	96 371 003
SUMMA TILLGÅNGAR		253 809 979	173 078 107

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 707 080	3 707 080
Upplåtelseavgifter		2 458 620	2 458 620
Fond för yttre underhåll		16 301 895	16 827 832
Summa bundet eget kapital		22 467 595	22 993 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		40 378 098	35 323 757
Årets resultat		8 559 676	4 528 404
Summa fritt eget kapital		48 937 774	39 852 161
Summa eget kapital		71 405 369	62 845 693
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	59 325 000	0
Summa långfristiga skulder		59 325 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 19	2 933 856	2 859 116
Leverantörsskulder		17 008 835	9 491 250
Aktuell skatteskuld	Not 20	445 265	234 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	98 134 474	93 629 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 957 179	4 017 594
Summa kortfristiga skulder		123 079 610	110 232 414
Summa skulder		182 404 610	110 232 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 809 979	173 078 107

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	8 329 082	4 198 649
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 807 444	1 730 706
	<u>10 136 526</u>	<u>5 929 355</u>
Erhållen ränta	847 772	222 196
Erlagd ränta	-362 600	-19 532
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>10 621 698</u>	<u>6 132 018</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-327 101	130 233
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	12 138 571	97 876 113
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	22 433 168	104 138 364
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-158 088 906	-39 969 781
Investeringar i maskiner/inventarier	-767 375	-347 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-158 856 281	-40 316 781
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	59 925 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	59 925 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-76 498 113	63 821 584
Likvida medel vid årets början	95 856 488	32 034 906
Likvida medel vid årets slut	<u>19 358 376</u>	<u>95 856 488</u>
	-76 498 113	63 821 583

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

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 11 312 945 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	26 249 928	25 484 796
Årsavgiftsbortfall bostäder	-91	-2 449
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-37
Hysesintäkt lokaler	734 977	745 576
Hysesintäkt garage och bilplatser	795 300	725 929
Konsumtionsavgift vatten	900	900
Konsumtionsavgift el	2 326 588	1 280 324
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	960	960
Avsatt till inre fond	-373 414	-373 414
Övriga intäkter i verksamheten	175 232	154 382
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 429	1 985
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	58 898	59 517
	29 987 707	28 078 469

* = I årsavgiften ingår gemensam el, värme, vatten och förvaltningskostnader

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	930 564	0
Återbäring Länsförsäkringar	52 582	0
Övrigt	238 924	148 484
	1 222 070	148 484

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 149 036	-2 256 632
El	-2 060 643	-2 880 486
Uppvärmning	-4 472 295	-4 521 610
Vatten	-1 358 763	-1 212 092
Renhållning	-689 120	-739 420
Bevakningskostnader	-27 538	-39 091
TV, bredband, iptelefoni	-482 452	-490 749
Serviceavtal	-189 728	-263 384
Förvaltningskostnader	-3 097 041	-3 064 038
Försäkringar	-391 631	-365 063
Fastighetsskatt	-1 032 801	-992 866
Övriga driftskostnader	-229 533	-407 993
	-16 180 581	-17 233 423

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-190 796	-83 435
Underhåll installationer	-1 463 783	-1 967 197
Underhåll mark och utemiljö	0	-93 255
Underhåll övrigt	-361 358	-235 815
	-2 015 937	-2 379 702

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-30 000	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-79 687	-142 613
Kostnader överlåtelse och panter	-98 486	-111 993
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	-18 293	-24 366
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-33 669	-36 085
Konsulter	-165 246	-88 202
Förbrukningsinventarier	-15 456	-15 920
Medlemsavgifter HSB	-125 200	-125 200
Stämma och styrelse	-9 502	-17 250
Kundförluster m m	-1 137	-12
	-576 676	-590 141

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda

Arvode till styrelsen	-334 460	-333 948
Löner för anställda	-732 936	-597 721
Vicevärdsarvode	-421 380	-405 840
Övriga arvoden	-8 520	-8 184
Revisionsarvode	-10 650	-10 230
Sociala avgifter	-558 740	-446 280
Uttagsskatt	-233 371	-292 128
	-2 300 057	-2 094 332

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 661 392	-1 661 392
Installationer och inventarier	-146 052	-69 314
	-1 807 444	-1 730 706

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

85 784 121

85 784 121

Ingående anskaffningsvärde mark

1 599 000

1 599 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**87 383 121****87 383 121****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-53 507 790

-51 846 398

Årets avskrivningar byggnader

-1 661 392

-1 661 392

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-55 169 182****-53 507 790****Utgående redovisat värde****32 213 939****33 875 331**

Redovisade värden byggnader

30 614 939

32 276 331

Redovisade värden mark

1 599 000

1 599 000

Fastighetsbeteckning: Norra Fäladen 1:10, Norra Fäladen 1:11, Norra Fäladen 1:12, Skarpskytten 1, Skarpskytten 2 och Skarpskytten 3.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1967	380 000 000	227 000 000	607 000 000	607 000 000
Lokaler		8 400 000	28 000 000	36 400 000	36 400 000
		388 400 000	255 000 000	643 400 000	643 400 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

90 684 000

60 241 000

varav i eget förvar

0

38 925 000

Summa ställda säkerheter**90 684 000****99 166 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

1 560 148

1 213 148

Årets investeringar: traktor

767 375

347 000

Utgående anskaffningsvärden

2 327 523**1 560 148**

Ingående avskrivningar

-1 162 706

-1 093 392

Årets avskrivningar

-146 052

-69 314

Utgående avskrivningar

-1 308 758**-1 162 706****Utgående redovisat värde****1 018 765****397 442****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

41 130 915

1 161 134

Årets Investering

158 088 906

39 969 781

Utgående värde pågående nyanläggningar

199 219 821**41 130 915**

Pågående nyanläggningar avser fasadbyte samt byte av passersystem och planeras vara klart 2025 till en uppskattad kostnad av 400 000 000 kr.

		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 13	ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
	Bostadsrätt nr 1001, Skarpskyttevägen 12G	1 302 916	1 302 916			
		1 302 916	1 302 916			
Not 14	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	32 012	59 586			
		32 012	59 586			
Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	97 641	91 245			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	117 296	123 309			
	Upplupna ränteintäkter	0	145 953			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter: el IMD	307 856	0			
		522 793	360 507			
Not 16	KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
		Räntesats	Konv.datum			
	Placering HSB 3 mån	0	78 000 000			
		0	78 000 000			
Not 17	BANK					
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	19 358 376	15 945 877			
		19 358 376	15 945 877			
Not 18	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB		3,95%	2026-12-01	30 000 000	300 000
	Stadshypotek AB		4,68%	2025-09-30	29 925 000	300 000
					59 925 000	600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					59 325 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld					600 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					0
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					600 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					4,31%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 400 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					56 925 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Not 19	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde	2 859 116	2 774 172			
	Avsättning	373 414	373 414			
	Uttag	-298 675	-288 470			
		2 933 856	2 859 116			

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	445 265	234 834
	445 265	234 834
Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	335 552	264 474
Personalens källskatt	23 326	20 400
Arbetsgivaravgifter	29 365	25 958
Övriga kortfristiga skulder: bidrag från Länsstyrelsen för fasadrenovering	97 746 231	93 318 788
	98 134 474	93 629 620
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	190 724	92 744
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 002 803	1 282 333
Upplupna räntekostnader	108 625	0
Upplupen revision	29 125	27 250
Upplupen fastighetsförvaltning	32 075	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 477 288	2 451 708
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 539	163 558
	3 957 179	4 017 594

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Lantz

.....
Petra Olsson

.....
Axel Smith

.....
Yvonne Hultman Özek

.....
Joakim Lec-Alsén

.....
Leyla Fattahi

.....
Gabor Tilesch

.....
Ilir Musa

.....
John Sandblad

.....
Richard Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Zackari
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tingvallen i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 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 god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionssed 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 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 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 Brf Tingvallen i Lund för räkenskapsåret 2023 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 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. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Zackari
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-20 kl. 14:06:33



ILIR MUSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:02:01



YVONNE HULTMAN ÖZEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:51:41



PETRA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:36:56



LEYLA FATTAHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:43:17



AXEL SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:14:45



GABOR TILESCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 22:05:44



JOHN SANDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:00:47



JOAKIM LEC-ALSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:53:20



RICHARD LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:03:36



KARIN ZACKARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:13:57



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tingvallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN ZACKARI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:16:12



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:10:19



HSB – där möjligheterna bor