



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tingvallen i Lund



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tingvallen i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-2014 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
275	garageplatser	0
239	lokaler (hyresrätt)	5468
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	39794
Totalt 928 objekt		45262

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
John Sandblad	Ledamot
Gabor Tilesch	Ledamot
Yvonne Hultman Özek	Ledamot
Petra Olsson	Ledamot
Joakim Lec-Alsén	Ledamot
Leyla Fattahi	Ledamot
Axel Smith	Ledamot
Ilir Musa	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabor Tilesch, Joakim Lec-Alsén, John Sandblad, Leyla Fattahi samt Yvonne Hultman-Özek.

Firmatecknare har varit: Petra Olsson, Joakim Lec-Alsén, Mikael Lantz och Robert Bertilsson.

Firman tecknas enligt ovan av två firmatecknare i förening.

Revisorer har varit: Karin Hongsaton 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 (ordförande), Natalia Volkova och Robert Bertilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 73 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 68 medlemmar. Extrastämman behandlade årsredovisningen och beviljade styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021. Dessutom fattades ett antal beslut kring den pågående fasadrenoveringen.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-18. På stämman deltog 107 medlemmar. Extrastämman behandlade ett antal punkter rörande den pågående fasadrenoveringen i föreningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-16.

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 fjärravslästa 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.

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 gårdsbjälklag (garagetak) samt ny utemiljö ovanpå dessa
- Fortsatt partiellt stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 544 och under året har det tillkommit 40 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 555.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	189	201	214	177	203
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	190	164	184	185
Driftskostnad, kr/kvm	383	368	341	354	332
Årsavgifter, kr/kvm	640	627	615	615	609
Totala intäkter, kr/kvm	624	610	592	594	591
Nettoomsättning, tkr	28 078	27 297	26 781	26 889	26 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 528	5 407	7 255	5 504	6 617
Soliditet, %	36	83	87	76	74

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt

underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 458 620	0	0	2 458 620
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 348 534	0	-520 702	16 827 832
S:a bundet eget kapital, kr	23 514 234	0	-520 702	22 993 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 395 557	5 407 498	520 702	35 323 757
Årets resultat, kr	5 407 498	-5 407 498	4 528 404	4 528 404
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	34 803 055	0	5 049 106	39 852 161
S:a eget kapital, kr	58 317 289	0	4 528 404	62 845 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 379 702 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	34 803 055
Årets resultat, kr	4 528 404
Reservation till underhållsfond, kr	-1 859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 379 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	39 852 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	39 852 161

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	28 078 469	27 297 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 484	312 281
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		28 226 953	27 609 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-17 233 423	-16 671 182
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 379 702	-1 987 475
Övriga externa kostnader	Not 6	-590 141	-549 134
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 094 332	-1 362 615
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 730 706	-1 697 806
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-24 028 304	-22 268 212
RÖRELSERESULTAT		4 198 649	5 341 231
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		349 288	80 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 532	-14 069
SUMMA FINANSIELLA POSTER		329 755	66 267
ÅRETS RESULTAT		4 528 404	5 407 498
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		4 528 404	5 407 498
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 859 000	-2 182 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		2 379 702	1 987 475
Överföring till balanserat resultat		5 049 106	5 212 972

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	33 875 331	35 536 723
Inventarier och installationer	Not 10	397 442	119 756
Pågående nyanläggningar	Not 11	41 130 915	1 161 134
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 403 688</u>	<u>36 817 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	1 302 916	1 302 916
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 303 416</u>	<u>1 303 416</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 707 104</u>	<u>38 121 029</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		89 472	66 449
Kundfordringar		4 950	4 950
Avräkningskonto HSB		1 910 611	2 688 858
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	59 586	211 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	360 507	234 994
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 425 126</u>	<u>3 206 514</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	78 000 000	23 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>78 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	15 945 877	6 346 048
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 945 877</u>	<u>6 346 048</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>96 371 004</u>	<u>32 552 561</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>173 078 107</u>	<u>70 673 590</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
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	16 827 832	17 348 534	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	22 993 532	23 514 234	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	35 323 757	29 395 557	
Årets resultat	4 528 404	5 407 498	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	39 852 161	34 803 055	
Summa eget kapital	62 845 693	58 317 289	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 18	2 859 116	2 774 172
Leverantörsskulder		9 491 250	646 803
Aktuell skatteskuld	Not 19	234 834	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	93 629 620	98 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 017 594	8 836 946
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		110 232 414	12 356 300
Summa skulder		110 232 414	12 356 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 078 107	70 673 590

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 198 649	5 341 231
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 730 706	1 697 806
	5 929 355	7 039 037
Erhållen ränta	222 196	77 226
Erlagd ränta	-19 532	-14 069
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 132 018	7 102 193
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	130 233	-121 478
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	97 876 114	4 242 220
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	104 138 365	11 222 935
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-39 969 781	-764 909
Investeringar i maskiner/inventarier	-347 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-40 316 781	-764 909
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Bidrag för solceller	0	1 153 499
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	1 153 499
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 821 584	11 611 525
Likvida medel vid årets början	32 034 905	20 423 379
Likvida medel vid årets slut	95 856 488	32 034 905
	63 821 584	11 611 526

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	25 482 310	24 987 320
Hysesintäkt lokaler	745 576	759 774
Hysesintäkt garage och bilplatser	725 929	722 425
Konsumtionsavgift vatten	900	900
Konsumtionsavgift el	1 280 324	984 682
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	960	960
Avsatt till inre fond	-373 414	-373 414
Övriga intäkter i verksamheten	154 382	135 068
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 985	10 945
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	59 517	68 502
	28 078 469	27 297 162
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	148 484	312 281
	148 484	312 281
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-2 256 632	-1 964 245
El	-2 880 486	-2 691 400
Uppvärmning	-4 521 610	-4 630 788
Vatten	-1 212 092	-1 275 559
Renhållning	-739 420	-704 038
Bevakningskostnader	-39 091	-72 059
TV, bredband, iptelefoni	-490 749	-491 010
Obligatoriska besiktningar	0	-7 694
Serviceavtal	-263 384	-230 937
Förvaltningskostnader	-3 064 038	-3 222 026
Försäkringar	-365 063	-350 383
Fastighetsskatt	-992 866	-688 026
Övriga driftskostnader	-407 993	-343 017
	-17 233 423	-16 671 182
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-83 435	-232 619
Underhåll installationer	-1 967 197	-1 579 315
Underhåll mark och utemiljö	-93 255	-53 750
Underhåll övrigt	-235 815	-121 791
	-2 379 702	-1 987 475
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 000	-27 625
Övriga förvaltningskostnader	-142 613	-135 548
Kostnader överlåtelse och panter	-111 993	-116 196
Föreningsverksamhet	-500	-375
Kontorsutrustning och -material	-24 366	-11 871
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-36 085	-25 344
Konsulter	-88 202	-99 976
Förbrukningsinventarier	-15 920	-7 000
Medlemsavgifter HSB	-125 200	-125 200
Stämma och styrelse	-17 250	0
Kundförluster m m	-12	0
	-590 141	-549 134

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-333 948	-315 220
Löner för anställda	-597 721	-280 218
Vicevärdsarvode	-405 840	-398 584
Övriga arvoden	-8 184	-8 016
Övriga personalkostnader	0	-13 729
Revisionsarvode	-10 230	-10 020
Sociala avgifter	-446 280	-336 828
Uttagsskatt	-292 128	0
	-2 094 332	-1 362 615

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 661 392	-1 663 192
Installationer och inventarier	-69 314	-34 614
	-1 730 706	-1 697 806

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 784 121	86 937 620
Årets investering byggnader	0	-1 153 499
Ingående anskaffningsvärde mark	1 599 000	1 599 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 383 121	87 383 121

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-51 846 398	-50 183 206
Årets avskrivningar byggnader	-1 661 392	-1 663 192
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53 507 790	-51 846 398

Utgående redovisat värde**33 875 331 35 536 723**

Redovisade värden byggnader	32 276 331	33 937 723
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 hyreshus	1967	380 000 000	227 000 000	607 000 000	498 000 000
Lokaler		8 400 000	28 000 000	36 400 000	8 400 000
		388 400 000	255 000 000	643 400 000	506 400 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 241 000	60 241 000
varav i eget förvar	38 925 000	38 925 000
Summa ställda säkerheter	99 166 000	99 166 000

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående anskaffningsvärden	1 213 148	1 213 148
Årets investeringar: elbil	347 000	0
Utgående anskaffningsvärden	1 560 148	1 213 148
Ingående avskrivningar	-1 093 392	-1 058 778
Årets avskrivningar	-69 314	-34 614
Utgående avskrivningar	-1 162 706	-1 093 392
Utgående redovisat värde	397 442	119 756
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		
Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	1 161 134	396 225
Årets Investering	39 969 781	764 909
Utgående värde pågående nyanläggningar	41 130 915	1 161 134
Pågående nyanläggningar avser fasadbyte och planeras vara klart 2024 till en total utgift av ca 400 000 000 kr		
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	59 586	148 201
Övrig skattefordran	0	63 062
	59 586	211 263
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalad försäkring	91 245	87 465
Förutbetalad kabel-TV och bredband	123 309	122 480
Upplupna ränteintäkter	145 953	18 861
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 188
	360 507	234 994

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-27	25 000 000	11 000 000
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-25	4 000 000	4 000 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-19	25 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,20%	2023-01-02	11 000 000	
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-13	5 000 000	
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-03	8 000 000	8 000 000
			78 000 000	23 000 000

Not 17 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto	15 945 877	6 346 048
	15 945 877	6 346 048

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	2 774 172	2 805 359
Avsättning	373 414	373 414
Uttag	-288 470	-404 602
	2 859 116	2 774 172

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	234 834	0
	234 834	0

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	264 474	31 264
Personalens källskatt	20 400	18 632
Arbetsgivaravgifter	25 958	23 919
Övriga kortfristiga skulder: bidrag från Länsstyrelsen till fasadrenoveringen	93 318 788	24 565
Stöd till energieffektivisering i flerbostadshus	93 629 620	98 380

2022-12-31

2021-12-31

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	92 744	92 744
Upplupna sociala avgifter	0	29 140
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 282 333	2 229 287
Upplupen revision	27 250	26 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 451 708	2 295 228
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 558	4 164 546
	4 017 594	8 836 946

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo	20 389	13 302
---------	--------	--------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mikael Lantz.....
Gabor Tilesch.....
Ilir Musa.....
Joakim Lec-Alsén.....
John Sandblad.....
Leyla Fattahi.....
Axel Smith.....
Petra Olsson.....
Yvonne Hultman Özek

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Zackari
Av föreningen vald revisor