



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2024-09-25.

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. 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 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, vald till 2026
Petra Olsson	Vice ordförande, vald till 2026
Gabor Tilesch	Ledamot, vald till 2025
Yvonne Hultman Özek	Ledamot, vald till 2025
John Sandblad	Ledamot, vald till 2025
Ilir Musa	Ledamot, vald till 2026
Joakim Lec-Alsén	Ledamot, vald till 2025
Leyla Fattahi	Ledamot, vald till 2025
Axel Smith	Ledamot, vald till 2026
Richard Lundgren	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit Emanuel Larsson med Carl Troein 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 2024-05-28. På stämman deltog 74 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-19. På stämman deltog 75 röstberättigade medlemmar.

Ärenden på extrastämman var första beslutet om antagande av nya föreningsstadgar samt beslut om renovering av hus 12 och 22.

Stämman beslutade enhälligt att ta första beslutet om nya föreningsstadgar samt att låta renovera hus 12 och 22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-10-10.

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. Till med december 2024 har vi helt eller delvis bytt fasaderna på samtliga av föreningens hus. Fasadbytet kommer att avslutas till sommaren 2025.

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
- Renovering av underjordiska garage
- Fortsatt partiellt stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 558 och under året har det tillkommit 40 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 564.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	247	191	194	214
Skuldsättning, kr/kvm	4 854	1 324	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 496	1 506	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	174	190	190	164
Årsavgifter, kr/kvm	717	718	673	653	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	85	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	664	690	624	610	592
Nettoomsättning, tkr	29 771	29 988	28 078	27 297	26 781
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 511	8 560	4 528	5 095	7 255
Soliditet, %	16	28	36	83	87

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). Elkostnaden omfattar både fastighetsel och hushållsel. Kostnaden för hushållsel debiteras sedanrespektive lägenhet.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader för verksamhetsåret 2024. Avskrivningarna blev högre än vad som ursprungligen budgeterades.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 061 901 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet kommer styrelsen att fatta belyst om höjda avgifter under de kommande åren. Dessa höjningar kommer vara beroende av framtida räntenivåer och avskrivningskostnader.

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	16 301 895	0	-70 535	16 231 360
S:a bundet eget kapital, kr	22 467 595	0	-70 535	22 397 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 378 098	8 559 676	70 535	49 008 309
Årets resultat, kr	8 559 676	-8 559 676	-3 510 911	-3 510 911
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	48 937 774	0	-3 440 376	45 497 398
S:a eget kapital, kr	71 405 369	0	-3 510 911	67 894 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 510 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 580 535 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	48 937 774
Årets resultat, kr	-3 510 911
Reservation till underhållsfond, kr	-1 510 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 580 535
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	45 497 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	45 497 398
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	29 770 539	29 987 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 113	1 222 070
Summa Rörelseintäkter		29 904 652	31 209 813

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-20 144 644	-18 047 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-737 823	-725 618
Personalkostnader	Not 6	-2 290 648	-2 300 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 144 817	-1 807 444
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-28 317 932	-22 880 731

Rörelseresultat

1 586 720 8 329 082

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 135	701 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 098 765	-471 225
Summa Finansiella poster		-5 097 630	230 594

Resultat efter finansiella poster

-3 510 911 8 559 676

Resultat före skatt

-3 510 911 8 559 676

Årets resultat

-3 510 911 8 559 676

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	133 624 676	32 213 939
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	894 695	1 018 765
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	261 952 714	199 219 821
Summa Materiella anläggningstillgångar		396 472 085	232 452 525

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

396 472 585 232 453 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 360	140 858
Övriga kortfristiga fordringar		76 852	32 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		616 891	522 792
Summa Kortfristiga fordringar		821 103	695 662

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 302 916	1 302 916
Summa Kortfristiga placeringar		1 302 916	1 302 916

Kassa och bank

Kassa och bank		16 113 572	19 358 376
Summa Kassa och bank		16 113 572	19 358 376

Summa Omsättningstillgångar

18 237 592 21 356 954

Summa Tillgångar

414 710 177 253 809 979



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 165 700	6 165 700
Fond för yttre underhåll	16 231 360	16 301 895
Summa Bundet eget kapital	22 397 060	22 467 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	49 008 309	40 378 098
Årets resultat	-3 510 911	8 559 676
Summa Fritt eget kapital	45 497 398	48 937 774

Summa Eget kapital

67 894 459 71 405 369

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	187 237 500	59 325 000
Summa Långfristiga skulder		187 237 500	59 325 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 487 500	600 000
Leverantörsskulder		14 328 885	17 008 835
Skatteskulder		268 388	445 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	109 092 501	101 068 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	4 400 944	3 957 179
Summa Kortfristiga skulder		159 578 218	123 079 610

Summa Skulder

346 815 718 182 404 610

Summa Eget kapital och skulder

414 710 177 253 809 979



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 586 720	8 329 082
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 144 817	1 807 444
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 144 817	1 807 444
Erhållen ränta	1 135	847 772
Erlagd ränta	-4 670 770	-362 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 061 901	10 621 698
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-125 441	-327 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 183 114	12 138 571
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	5 057 673	11 811 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 119 574	22 433 168
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-169 164 377	-158 856 281
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 164 377	-158 856 281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	158 800 000	59 925 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	158 800 000	59 925 000
Årets kassaflöde	-3 244 803	-76 498 113
Likvida medel vid årets början	19 358 376	95 856 488
Likvida medel vid årets slut	16 113 572	19 358 376



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

10-120 år.

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 11 312 945 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 301 006	26 249 928
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 232 154	2 327 488
	Hyror lokaler	791 926	795 821
	Hyror garage och parkeringsplatser	794 550	925 100
	Hyror informationsöverföring	960	960
	Övriga primära intäkter	274 122	252 595
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	30 394 718	30 551 892
	Avgiftsbortfall	0	-91
	Hysesbortfall	-250 764	-190 644
	Avsatt till inre fond	-373 414	-373 414
	<i>Summa</i>	-624 178	-564 149
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	29 770 540	29 987 743

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	29 956	0
	Övriga sekundära intäkter: elstöd 2023	104 157	1 222 070
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	134 113	1 222 070

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 777 279	-2 681 096
	Snö och halk-bekämpning	-18 681	-43 879
	Reparationer	-3 463 331	-2 074 453
	Planerat underhåll	-1 580 535	-2 015 937
	Försäkringsskador	0	-74 583
	El	-2 236 324	-2 060 643
	Uppvärmning	-5 217 816	-4 472 295
	Vatten	-1 540 143	-1 358 763
	Sophämtning	-643 829	-689 120
	Fastighetsförsäkring	-415 384	-391 631
	Kabel-TV och bredband	-459 042	-482 452
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 081 088	-1 032 801
	Förvaltningsavtalskostnader	-551 157	-542 461
	Övriga driftkostnader	-160 034	-127 497
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 144 644	-18 047 612

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 535	-65 791
	Administrationskostnader	-313 082	-294 868
	Extern revision	-34 900	-30 000
	Konsultkostnader	-92 263	-112 257
	Medlemsavgifter	-126 200	-126 200
	Föreningsverksamhet	-21 092	-15 052
	Övriga förvaltningskostnader	-104 752	-81 449
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-737 823	-725 618
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-426 898	-334 460
	Revisionsarvode	-11 430	-10 650
	Övriga arvoden	-450 242	-429 900
	Löner och övriga ersättningar	-631 897	-732 936
	Sociala avgifter	-452 813	-459 715
	Uttagsbeskattning	-232 366	-233 371
	Pensionskostnader och förpliktelser	-85 003	-99 026
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 290 648	-2 300 057
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 020 747	-1 661 392
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-124 070	-146 052
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 144 817	-1 807 444

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 784 121	85 784 121
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 599 000	1 599 000
	Årets investeringar	106 431 484	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	193 814 605	87 383 121
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 169 182	-53 507 790
	Årets avskrivningar	-5 020 747	-1 661 392
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 189 929	-55 169 182
	<i>Utgående redovisat värde</i>	133 624 676	32 213 939
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	380 000 000	380 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	227 000 000	227 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	28 000 000	28 000 000
	<i>Summa</i>	643 400 000	643 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	209 328 000	90 684 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	209 328 000	90 684 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 327 523	1 560 148
	Årets investeringar	0	767 375
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 327 523	2 327 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 308 758	-1 162 706
	Årets avskrivningar	-124 070	-146 052
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 432 828	-1 308 758
	<i>Utgående redovisat värde</i>	894 695	1 018 765
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	199 219 821	41 130 914
	Årets investeringar	169 164 377	158 088 906
	Omklassificering till byggnad	-106 431 484	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	261 952 714	199 219 821

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,6%	2025-09-30	29 625 000	300 000
Stadshypotek AB	3,74%	2026-04-30	29 850 000	300 000
Stadshypotek AB	2,31%	2026-12-01	15 000 000	112 500
Stadshypotek AB	3,95%	2026-12-01	29 700 000	300 000
Stadshypotek AB	2,79%	2026-12-30	10 000 000	100 000
Stadshypotek AB	3,4%	2027-01-30	29 775 000	300 000
Stadshypotek AB	2,63%	2027-10-30	15 000 000	150 000
Stadshypotek AB	3,16%	2028-06-30	29 850 000	300 000
Stadshypotek AB	2,71%	2029-09-30	29 925 000	300 000
			218 725 000	2 162 500

Långfristig del	187 237 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 862 500
Lån som ska konverteras inom ett år	29 625 000
Kortfristig del	31 487 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 162 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 650 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	10 500	10 500
Momsskuld	213 027	335 552
Källskatt	53 678	52 691
Inre fond	2 937 993	2 933 856
Övriga kortfristiga skulder	105 877 302	97 735 731
<i>Summa Övriga skulder</i>	109 092 501	101 068 330

Övriga kortfristiga skulder avser investeringsstöd från Boverket som kommer att räknas av investeringen när den är färdigredovisad.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	2 496 528	2 477 288
Upplupna räntekostnader	536 620	108 625
Övriga upplupna kostnader	1 367 796	1 371 266
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 400 944	3 957 179

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 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 2024.

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 2024 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 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 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 2024 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. 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 provar 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

Emanuel Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-06-13 kl. 13:40:16



ILIR MUSA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 19:44:09



YVONNE HULTMAN ÖZEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 15:34:27



PETRA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 12:28:39



LEYLA FATTAHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 14:56:51



AXEL SMITH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-13 kl. 13:46:11



GABOR TILESCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 09:55:28



JOHN SANDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-14 kl. 22:17:50



JOAKIM LEC-ALSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-15 kl. 10:14:53



RICHARD LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-16 kl. 15:23:59



EMANUEL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 12:50:46



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 13:06:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tingvallen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMANUEL LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 12:46:50



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-18 kl. 12:51:06



HSB – där möjligheterna bor