



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund

Org nr 745000-2014



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund (745000-2014) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 51:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 30 januari 1965, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 april 1971 och nuvarande stadgar registrerades den 14 augusti 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1967-69 på fastigheterna Norra Fäladen 1:10, Norra Fäladen 1:11, Norra Fäladen 1:12, Skarpskytten 1, Skarpskytten 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Skarpskyttevägen 2-30 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	80	5 520
3	171	16 233
4	154	16 781
5	9	1 260
	414	39 794

Lokaler, hyresrätt	243	5 535
Garage	275	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018, varvid 50 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 24 april 2018, varvid 23 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Mikael Lantz	ordförande, vald till stämman 2020
Gabor Tilesch	vice ordförande, vald till stämman 2019
Yvonne Hultman Özek	sekreterare, vald till stämman 2019
Petra Olsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Olof Lundell	styrelseledamot, vald till stämman 2020
John Sandblad	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Joakim Lec-Alsén	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Leyla Fattahi	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Annika Bronnvall	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Richard Lundgren	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Birgitta Kuylenstierna Nadel samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Mai Almén, Ulla Esbjörnsson, Bozena Wlosinska, Magnus Broman och Per Röndahl med Mai Almén som sammankallande.

Under året har Robert Bertilsson varit av föreningen anställd vicevärd och Calle Ward har varit av föreningen anställd fastighetstekniker.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
EON	elavtal, elkraft
Kraftingen Nät AB	elavtal, elnät
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Lunds Renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Perspektiv Bredband	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning inklusive underhållsavtal
Egen personal	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 augusti 2018 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.



Underhåll

Under året färdigställdes föreningens nya återvinningsstation och cykelvägen vid hus 10 fick ny asfalt. Total kostnad blev 1 719 403 kr och detta har bokats som investering med en avskrivningstid på 20 år.

Föreningen är 50 år gammal och planerar för flera större underhållsåtgärder de närmaste åren.

Stambyte av de gemensamma stammar som finns i trapphus och källare beräknas ske inom en 5-årsperiod.

Föreningen genomför också löpande stambyte och demontering av handdukstorkar anslutna till VVC i samband med att medlem väljer att renovera sitt badrum. Alla medlemmar måste därför kontakta föreningen innan en sådan renovering genomförs.

Föreningen planerar också för en större fönster- och fasadrenovering med preliminär byggstart år 2020. Därefter bedöms det ta några år att avsluta projektet. I samband med fasadprojektet kommer taken till de underjordiska garagen också att byggas om. Uteplatser och annat som finns ovanpå taken kommer plockas bort i samband med renoveringen.

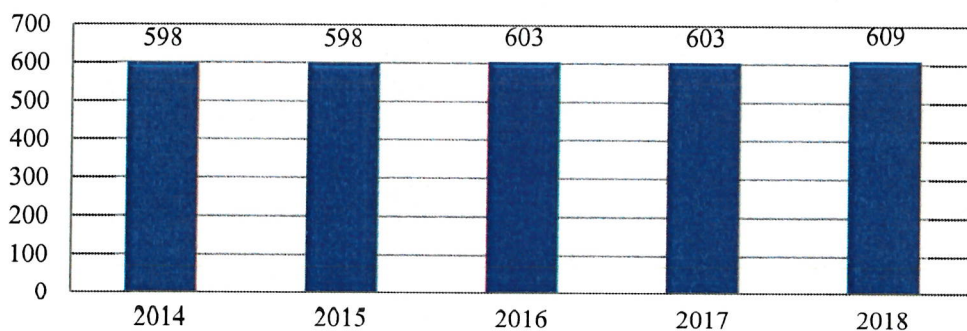
Samtliga åtgärder finns upptagna i underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 609 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 344 915 kr. Under året har föreningen amorterat 345 644 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

kt



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	536
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	41
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	35
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	542

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 35 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 34 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	26 730	26 530	26 425	26 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 617	6 979	3 187	3 815
Eget kapital, tkr	40 151	33 533	26 555	22 926
Taxeringsvärde, tkr	452 600	452 600	452 600	363 200
-varav byggnad, tkr	294 600	294 600	294 600	265 200
Soliditet	74%	69%	52%	47%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	609	603	603	598
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	185	193	408	458
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	3	6	8	12
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	2%	2%	4%	5%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	31	42	62	64
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	21	2	43	37
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	34	36	38

En snittlägenhet på 96 m² kan förenklat sägas vara belånad med 17 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 96 m² belöper en månadsavgift om ca 4 900 kr/månad.



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 707 080	2 458 620	14 570 264	5 818 869	6 978 632	33 533 465
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				6 978 632	-6 978 632	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 398 000	-1 398 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-940 306	940 306		0
Årets resultat					6 617 211	6 617 211
Belopp vid årets utgång	3 707 080	2 458 620	15 027 959	12 339 806	6 617 211	40 150 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	12 797 501
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 398 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	940 306
Årets resultat	6 617 211
Summa till stämmans förfogande	18 957 017

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	18 957 017
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	26 729 876	26 529 760
Övriga rörelseintäkter		65 302	275 405
Summa rörelseintäkter		26 795 178	26 805 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-15 185 417	-15 836 359
Underhåll enligt plan		-940 306	-71 018
Övriga externa kostnader	3	-887 623	-790 580
Personalkostnader	4	-1 510 480	-1 409 199
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 608 603	-1 522 168
Summa rörelsekostnader		-20 132 428	-19 629 324
Rörelseresultat		6 662 750	7 175 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		70 899	46 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 438	-243 340
Summa finansiella poster		-45 539	-197 209
Resultat efter finansiella poster		6 617 211	6 978 632
Årets resultat		6 617 211	6 978 632

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	6 617 211	6 978 632
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 398 000	-1 979 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	940 306	71 018
Över-/underskott efter disposition av underhåll	6 159 516	5 070 650

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 701 058	34 455 146
Inventarier, verktyg och installationer	6	301 029	309 821
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>35 002 087</i>	<i>34 764 967</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Andra långfristiga fordringar	8	1 302 916	130 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 303 416</i>	<i>130 500</i>
Summa anläggningstillgångar		36 305 503	34 895 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 081	47 442
Aktuell skattefordran		113 744	123 373
Övriga fordringar	9	305 645	2 141 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 284	138 624
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>639 754</i>	<i>2 451 360</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	12 000 000	8 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>12 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 213 191	3 401 278
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 213 191</i>	<i>3 401 278</i>
Summa omsättningstillgångar		17 852 944	13 852 638
SUMMA TILLGÅNGAR		54 158 447	48 748 105

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 165 700	6 165 700
Fond för yttre underhåll		15 027 959	14 570 264
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 193 659	20 735 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 339 806	5 818 869
Årets resultat		6 617 211	6 978 632
<i>Summa fritt eget kapital</i>		18 957 017	12 797 501
Summa eget kapital		40 150 675	33 533 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 999 271	7 344 915
Summa långfristiga skulder		6 999 271	7 344 915
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	345 644	345 644
Leverantörsskulder		546 184	2 587 139
Övriga skulder	15	2 738 391	2 567 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 378 282	2 369 476
Summa kortfristiga skulder		7 008 501	7 869 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 158 447	48 748 105

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 662 750	7 175 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 608 603	1 522 168
	8 271 353	8 698 009
Erhållen ränta	68 799	47 064
Erlagd ränta	-117 314	-259 233
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	8 222 838	8 485 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 195 488	203 873
Ökning/minskning av rörelseskulder	-860 348	-430 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 167 002	8 259 173
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 845 723	-87 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 845 723	-87 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-345 644	-8 545 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 644	-8 545 219
Årets kassaflöde	3 975 635	-373 546
Likvida medel vid årets början	13 494 701	13 868 248
Likvida medel vid årets slut	17 470 336	13 494 701
	3 975 635	-373 546

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	5 213 191	3 401 278
Kortfristiga, likvida placeringar	12 257 145	10 093 423
	17 470 336	13 494 701

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 312 945 kr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	779 706	767 682
Hysesintäkter övrigt	860 710	871 640
Intäkter individuell elmätning	1 113 238	1 130 365
Årsavgifter bostäder	24 253 356	24 053 364
Avsättning inre fond	-373 413	-373 413
Intäkter pant, överlåtelser	72 361	58 693
Intäkter kabel-TV	960	960
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	22 958	20 469
Summa nettoomsättning	26 729 876	26 529 760

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	2 088 869	1 920 521
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	60 268	25 770
Lokalvård, städning	648 455	639 550
Snöröjning	12 417	26 436
El	2 142 550	1 858 752
Uppvärmning	5 102 283	6 279 454
Vatten, avlopp	1 126 449	962 070
Renhållning, sophämtning	766 065	748 066
Kabel-TV, internet	427 024	520 510
Fastighetsförsäkringspremier	321 640	336 065
Fastighetsskatt	639 518	630 410



HSB – där möjligheterna bor

Uttagsskatt	182 748	163 278
Kostnader ekonomisk förvaltning	537 065	514 668
Kostnader extern fastighetsskötsel	1 130 065	1 210 810
Summa drift	15 185 417	15 836 359

3 Övriga externa kostnader 2018 2017

Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	5 603
Transportmedel, transporter	2 699	2 768
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 400	1 500
Kontorsmaterial, tele, porto	53 940	29 185
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	38 133	21 162
Bevakning, övriga riskkostnader	32 083	23 629
Extern revisionsarvode	22 700	22 300
Kostnader pant, överlåtelser	119 888	95 471
Övriga förvaltningskostnader	326 361	158 864
Övriga externa tjänster	163 219	304 897
Medlemsavgifter	125 200	125 200
Summa övriga externa kostnader	887 623	790 580

4 Personalkostnader 2018 2017

Löner för anställda	891 517	826 944
Arvode styrelsen	198 080	197 596
Övrig lön/ersättning styrelsen	10 000	2 088
Revisionsarvode	9 225	9 000
Övriga ersättningar och förmåner	7 380	6 000
Pensionskostnader	46 118	35 565
Sociala avgifter	348 160	326 127
Övriga personalkostnader	0	5 880
Summa personalkostnader	1 510 480	1 409 199

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 2 (föregående år 2) stycken.

5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2086

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 287 379	73 287 379
Ingående anskaffningsvärde miljöhus	2 384 788	2 384 788
Ingående anskaffningsvärde frånluftsfläktar	1 141 250	1 141 250
Ingående anskaffningsvärde tilläggsisolering	1 750 000	1 750 000
Årets investering: återvinningsstation	1 719 403	0
Anskaffningsvärde mark	1 599 000	1 599 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 881 820	80 162 417

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader	-43 954 990	-42 797 791
Ingående avskrivningar miljöhus	-1 307 949	-1 188 710
Ingående avskrivningar frånluftsfläktar	-304 332	-228 249
Ingående avskrivningar tilläggsisolering	-140 000	-105 000
Årets avskrivningar	-1 473 491	-1 387 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 180 762	-45 707 271

Redovisat värde	34 701 058	34 455 146
------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	286 000 000	286 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	158 000 000	158 000 000
Summa taxeringsvärde	452 600 000	452 600 000

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

Värdeår: 1967

Byggnadsår: 1967-69

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 17.

6 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 086 828	999 328
Årets anskaffning	126 320	87 500
Utgående anskaffningsvärde	1 213 148	1 086 828
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-777 007	-642 360
Årets avskrivning	-135 112	-134 647
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-912 119	-777 007
Planenligt restvärde	301 029	309 821
7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500
8 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsrätt nr 1001, Skarpskyttevägen 12 G, slutlikvid erlagd 2018	1 302 916	130 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 302 916	130 000
9 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	48 500	48 498
Avräkningskonto HSB Skåne	257 145	2 093 423
Summa övriga fordringar	305 645	2 141 921
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda va	0	97 249
Förutbetalda försäkring	80 333	0
Förutbetalda bevakning	0	6 188
Förutbetalda kabel-tv	37 529	0
Förutbetalda internet	28 576	28 576
Förutbetalda sociala kostnader	878	544
Upplupna ränteintäkter	8 167	6 067
Övrig interimfordringar	41 801	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 284	138 624



HSB – där möjligheterna bor

11 Övriga kortfristiga placeringar 2018-12-31 2017-12-31

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-02-25	12 000 000	8 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			12 000 000	8 000 000

12 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31

Sparbanken Skåne transaktionskonto	5 213 191	3 401 278
Summa kassa och bank	5 213 191	3 401 278

13 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.
Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

14 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,52%	2020-01-30	345 644	7 344 915	7 690 559
			345 644	7 344 915	7 690 559
Nästa års amortering beräknas uppgå till			345 644		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 999 271	7 344 915
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,52%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 382 576		
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 616 695		

15 Övriga kortfristiga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Fond för inre underhåll	2 687 405	2 519 366
Depositioner	10 500	10 500
Övriga kortfristiga skulder	40 486	37 601
Utgående värde	2 738 391	2 567 467

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Upplupna semesterlöner	176 803	173 130
Upplupen el	200 000	34 856
Upplupen värme	500 000	0
Upplupet vatten	200 000	0
Upplupen sophämtning	100 000	0
Upplupet rep/underhåll	76 000	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	2 084 172	2 119 707
Upplupna räntekostnader	18 607	19 483
Beräknat arvode för revision	22 700	22 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 378 282	2 369 476

17 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

60 241 000 60 241 000

Varav obelånade

24 516 000 20 753 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

35 725 000 39 488 000

Lund 20190326

ort och datum

Mikael Lantz

Mikael Lantz

Gabor Tilesch

Gabor Tilesch

Yvonne Hultman Özek

Yvonne Hultman Özek

Petra Olsson

Petra Olsson

Olof Lundell

Olof Lundell

John Sandblad

John Sandblad

Joakim Lec-Alsén

Joakim Lec-Alsén

Leyla Fattahi

Leyla Fattahi

Annika Bronnvall

Annika Bronnvall

Richard Lundgren

Richard Lundgren

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2/5-2019

Birgitta Kuylenstierna Nadel

Birgitta Kuylenstierna Nadel

Föreningsvald revisor

Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 den 2 / 5 2019



Hoda Fakhro
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Birgitta Kuylenstierna Nadel
Av föreningen vald revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small margins at the top and bottom. There is no handwriting or printed text on the page.



HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.