



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Tingvallen i Lund

Org nr 745000-2014 *PK*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Tingvallen i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 och Skarpskytten 3 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 21 maj 2019, varvid 53 st röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma angående solceller och inriktningsbeslut angående fasadernas utseende efter fasadrenovering hölls den 5 december 2019, varvid 124 st. röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag om mandat för styrelsen att investera i solceller.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019

Namn	Roll	Vald till årsstämman
Mikael Lantz	Ordförande	2020
Gabor Tilesch	Vice ordförande	2021
Yvonne Hultman Özek	Sekreterare	2021
Joakim Lec-Alsén	Vice sekreterare	2021
Petra Olsson	Styrelseledamot	2020
Leyla Fatahi	Styrelseledamot	2021
John Sandblad	Styrelseledamot	2021
Annika Bronnvall	Styrelseledamot	2020
Dilges Kartal	Styrelseledamot	2020
Richard Lundgren	Styrelseledamot/HSB repr.	2020

Av föreningen vald revisor har varit Camilla Norberg Hansen med Eva Jurlander som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Emmy Lindskog, Olof Lundell och Carl-Johan Wetterqvist med Emmy Lindskog som sammankallande.

Anställda

Robert Bertilsson har varit anställd som vicevärd och Calle Ward som fastighetstekniker.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
EON	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Ownit	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Brf Tingvallen	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplan och besiktning av lekplatser
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 november 2019 av styrelsen tillsammans med personalen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

Underhåll

Under verksamhetsåret har underhållet främst bestått av diverse löpande underhåll samt stambyte i 10 lägenheter. Renoveringen av vicevärdens nya kontor och styrelserum har också avslutats.

Framtida underhåll

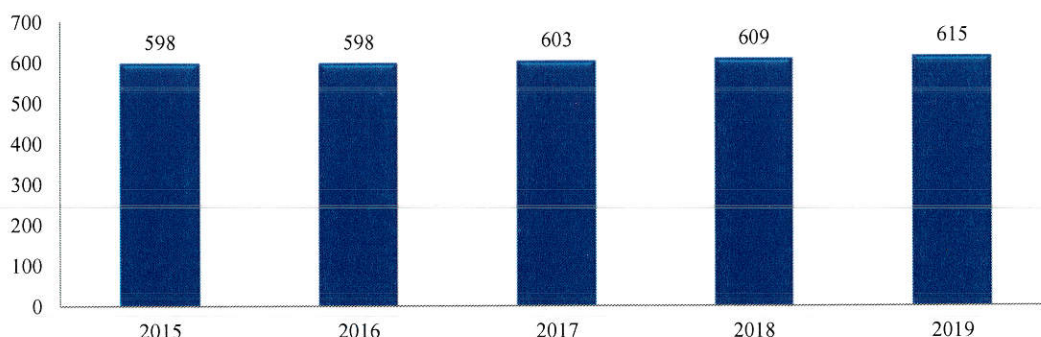
Föreningen planerar för ett fullständigt fasadbyte som inkluderar fönsterbyte, radiatorer, balkonger och entrédörrar med mera. Ambitionen är att hus 14 ska renoveras år 2021 och att resterade hus ska följa de kommande åren. Efter eller i samband med fasadrenoveringen kommer även de stora asfaltsgårdarna att renoveras.

Föreningen har också sedan april 2019 beslutat att genomföra stambyten i alla lägenheter där innehavaren väljer att renovera sina badrum. I samband med detta demonteras också VVC-kretsen inne i lägenheten. Alla medlemmar som vill renovera sina badrum är skyldiga att i god tid kontakta föreningen för att möjliggöra detta stambyte. För mer information se föreningens hemsida.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 615 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 999 271 kr. Under året har föreningen amorterat 345 644 kr. Föreningen har under våren 2020 slutamorterat det sista lånet och är nu helt skuldfri.

QM

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	542
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	552

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 38 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 35 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	26 889	26 730	26 530	26 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 504	6 617	6 979	3 187
Eget kapital, tkr	45 655	40 151	33 533	26 555
Taxeringsvärde, tkr	506 400	452 600	452 600	452 600
-varav byggnad, tkr	309 400	294 600	294 600	294 600
Soliditet	76%	74%	69%	52%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	615	609	603	603
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	176	185	193	408
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	4	3	6	8
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	1%	2%	2%	4%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	45	31	42	62
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggnadsyta	21	21	2	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	35	35	34	36

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	15 027 959	12 339 806	6 617 211	40 150 676
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				6 617 211	-6 617 211	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 040 000	-2 040 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-915 037	915 037		0
Årets resultat					5 504 388	5 504 388
Belopp vid årets utgång	3 707 080	2 458 620	16 152 922	17 832 054	5 504 388	45 655 064



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	18 957 017
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 040 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	915 037
Årets resultat	5 504 388
Summa till stämmans förfogande	23 336 442

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	23 336 442
-------------------------	------------

PM

**Resultaträkning**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

26 888 957

26 729 876

Övriga rörelseintäkter

Not 3

29 933

65 302

Summa rörelseintäkter**26 918 890****26 795 178****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 4

-16 004 787

-15 044 757

Övriga externa kostnader

Not 5

-1 225 734

-845 535

Underhåll enligt plan

Not 6

-915 037

-940 306

Personalkostnader och arvoden

Not 7

-1 627 547

-1 693 228

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8

-1 585 537

-1 608 603

Summa rörelsekostnader**-21 358 643****-20 132 428****Rörelseresultat****5 560 247****6 662 750****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

95 803

70 899

Räntekostnader och liknande resultatposter

-151 662

-116 438

Summa finansiella poster**-55 859****-45 539****Årets resultat****5 504 388****6 617 211****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

5 504 388

6 617 210

Reservering till fond för yttre underhåll

-2 040 000

-1 398 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

915 037

940 306

Överföring till balanserat resultat**4 379 425****6 159 516**

QR

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 33 227 566 34 701 058

Inventarier och installationer

Not 10 188 984 301 029

Summa materiella anläggningstillgångar

33 416 550 35 002 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 12 1 302 916 1 302 916

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 303 416 1 303 416

Summa anläggningstillgångar

34 719 966 36 305 503

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 17 873

Kundfordringar

1 112 5 208

Avräkningskonto HSB

367 177 257 145

Aktuell skattefordran

Not 13 0 113 744

Övriga kortfristiga fordringar

48 514 48 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 356 859 197 284

Summa kortfristiga fordringar

773 662 639 754

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 15 17 000 000 12 000 000

Summa kortfristiga placeringar

17 000 000 12 000 000

Kassa och bank

Bank

Not 16 7 540 496 5 213 191

Summa kassa och bank

7 540 496 5 213 191

Summa omsättningstillgångar

25 314 159 17 852 944

Summa tillgångar

60 034 125 54 158 447

PM

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 707 080	3 707 080
Upplåtelseavgifter	2 458 620	2 458 620
Fond för yttre underhåll	16 152 922	15 027 959
Summa bundet eget kapital	22 318 622	21 193 659

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 832 054	12 339 806
Årets resultat	5 504 388	6 617 211
Summa fritt eget kapital	23 336 442	18 957 017

Summa eget kapital

Not 17

45 655 064

40 150 676

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	0	6 999 271
Summa långfristiga skulder		0	6 999 271

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 999 271	345 644
Medlemmarnas inre fond	Not 19	2 734 926	2 687 405
Leverantörsskulder		2 025 558	546 184
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	73 040	28 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 546 267	3 400 544
Summa kortfristiga skulder		14 379 062	7 008 501

Summa skulder

14 379 062

14 007 772

Summa eget kapital och skulder

60 034 125

54 158 447

OK

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	5 560 247	6 662 750
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 585 537	1 608 603
	<u>7 145 784</u>	<u>8 271 353</u>
Erhållen ränta	76 981	68 799
Erlagd ränta	-133 931	-117 314
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 088 834</u>	<u>8 222 837</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 054	-1 195 488
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	699 203	-860 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 782 982</u>	<u>6 167 002</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 719 403
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-126 320
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 845 723</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-345 644	-345 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-345 644</u>	<u>-345 644</u>
Årets kassaflöde	7 437 338	3 975 635
Likvida medel vid årets början	17 470 336	13 494 701
Likvida medel vid årets slut	<u>24 907 674</u>	<u>17 470 336</u>
	7 437 338	3 975 635

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivningsprocenten på byggnadens komponenter är ca 1,8%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-33% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 312 945 kr.

au

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	24 501 391	24 253 356
	Hysesintäkt lokaler	779 772	779 706
	Hysesintäkt garage och bilplatser	743 930	752 470
	Hysesintäkt övrigt	26 560	108 240
	Hysesrabatter	-498	0
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	900	900
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 072 562	1 112 338
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	960	960
	Avsatt till inre fond	-373 414	-373 413
	Övriga intäkter i verksamheten	89 586	22 958
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 208	72 361
		26 888 957	26 729 876
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	29 933	65 302
		29 933	65 302
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-2 937 747	-2 088 869
	El	-2 251 799	-2 142 550
	Uppvärmning	-4 902 112	-5 102 283
	Vatten	-1 152 100	-1 126 449
	Renhållning	-606 486	-766 065
	Bevakningskostnader	-12 376	-32 083
	TV, bredband, iptelefoni	-531 805	-427 024
	Obligatoriska besiktningar	-2 948	-17 000
	Förvaltningskostnader	-2 561 354	-2 371 270
	Försäkringar	-331 796	-321 640
	Fastighetsskatt	-654 078	-639 518
	Övriga driftskostnader	-60 187	-10 005
		-16 004 787	-15 044 757
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-23 325	-22 700
	Övriga förvaltningskostnader	-386 499	-120 560
	Kostnader överlåtelse och panter	-109 017	-119 888
	Föreningsverksamhet	-2 743	-203 101
	Kontorsutrustning och -material	-47 810	-28 034
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 829	-25 906
	Konsulter	-479 385	-194 046
	Medlemsavgifter HSB	-125 200	-125 200
	Stämma och styrelse	-23 926	-6 100
		-1 225 734	-845 535
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll lokaler	-790 990	0
	Underhåll installationer	-5 990	-63 565
	Underhåll övrigt	-118 057	-876 741
		-915 037	-940 306
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-266 500	-193 775
	Löner för anställda	-425 197	-513 637
	Vicevärdsarvode	-385 080	-377 880
	Övriga arvoden	-21 000	-21 685
	Revisionsarvode	-9 375	-9 225
	Sociala avgifter	-369 114	-394 278
	Uttagsskatt	-151 282	-182 748
		-1 627 547	-1 693 228



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tingvallen i Lund

Org nr 745000-2014

Not 8	Avskrivningar	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader	-1 473 492	-1 473 491
	Inventarier	-112 045	-135 112
		<u>-1 585 537</u>	<u>-1 608 603</u>

QK

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 282 820	78 563 417
Årets investering byggnader	0	1 719 403
Ingående anskaffningsvärde mark	1 599 000	1 599 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 881 820	81 881 820

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-47 180 762	-45 707 271
Årets avskrivningar byggnader	-1 473 492	-1 473 491
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 654 254	-47 180 762

Utgående redovisat värde

33 227 566 34 701 058

Redovisade värden byggnader

31 628 566 33 102 058

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	301 000 000	197 000 000	498 000 000	444 000 000
Lokaler		8 400 000		8 400 000	8 600 000
		309 400 000	197 000 000	506 400 000	452 600 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 213 148	1 086 828
Årets investeringar	0	126 320
Utgående anskaffningsvärden	1 213 148	1 213 148
Ingående avskrivningar	-912 119	-777 007
Årets avskrivningar	-112 045	-135 112
Utgående avskrivningar	-1 024 164	-912 119
Utgående redovisat värde	188 984	301 029

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätt nr 1001, Skarpskyttevägen 12G	1 302 916	1 302 916
	1 302 916	1 302 916

Not 13 Aktuell skattefordran

Skattefordran	0	113 744
	0	113 744

PM



Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	82 695	80 333
	Förutbetald kabel-TV och bredband	121 975	66 105
	Upplupna ränteintäkter	26 989	8 167
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 200	42 679
		356 859	197 284

Not 15	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
	Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-01	14 000 000	12 000 000
	Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-02-23	3 000 000	0
				17 000 000	12 000 000

Not 16	Bank	2019-12-31	2018-12-31
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	7 540 496	5 213 191
		7 540 496	5 213 191

Not 17	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 707 080	2 458 620	15 027 959	12 339 806	6 617 211
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	6 617 211	-6 617 211
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 040 000	-2 040 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-915 037	915 037	
	Årets Resultat					5 504 388
	Belopp vid årets utgång	3 707 080	2 458 620	16 152 922	17 832 054	5 504 388

Not 18 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,52%	2020-01-30	6 999 271	7 344 915
			6 999 271	7 344 915

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0
Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	60 241 000	60 241 000
varav i eget förvar	38 925 000	24 516 000
Summa ställda säkerheter	21 316 000	35 725 000

Not 19	Medlemmarnas inre fond	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående värde	2 687 405	2 519 366
	Avsättning	373 414	373 413
	Uttag	-325 892	-205 374
		2 734 926	2 687 405

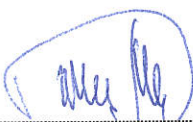
Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Personalens källskatt	17 024	18 224
	Arbetsgivaravgifter	-4 577	0
	Depositioner	10 500	10 500
	Övriga kortfristiga skulder	50 093	0
		73 040	28 724

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	146 175	134 533
Upplupna sociala avgifter	45 928	64 532
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	88 642	1 000 000
Upplupna räntekostnader	36 338	18 607
Upplupen revision	23 300	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 205 883	2 084 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	76 000
	2 546 267	3 400 544

22/5 2020



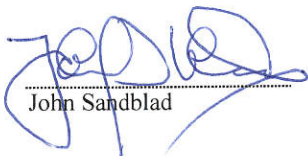
Mikael Lantz



Gabor Tilesch



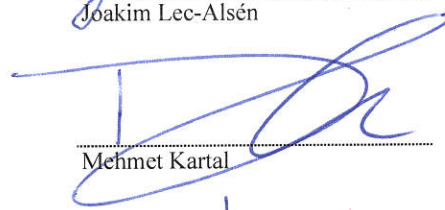
Joakim Lec-Alsén



John Sandblad



Leyla Fattahi



Mehmet Kartal



Annika Bronnvall



Petra Olsson

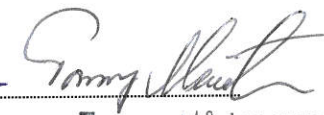


Richard Lundgren



Yvonne Hultman Özek

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-28

Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

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 2019.

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 2019 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. Revisoremas 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AW

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 28/5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Camilla Norberg Hansen
Av föreningen vald revisor



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.

