

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1
769616-2465



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Tingvallastaden 3:13 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Tingvallastaden 3:13 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

14 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 3 166 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig fram till 2055.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Sandström	Ledamot	Ordförande
Lotta Strömelius	Ledamot	
Anders Melin	Ledamot	
Lars Lundman	Ledamot	
Maria Hallerbäck	Ledamot	
Ulla-Britt Fräjdin Hellqvist	Suppleant	
Lovisa Johansson	Suppleant	
Magnus Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 43 100 kronor. exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Stefan Mott, LR Revision i Karlstad AB	Ordinarie
LR Revision i Karlstad AB	Suppleant

Valberedning

Björn Olsson
Lottie Lind

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-20

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar:

Tingvallastaden GA 1: Avser markvärmeanläggning, garage, innergård och soprum

Tingvallastaden GA 2: Avser förråd och cykel-, rullstols- och barnvagnsrum. Varje lägenhet har ett separat förråd i källaren med koppling till garaget.

Parkering

Föreningen förfogar totalt över 29 parkeringsplatser, var av 17 har tillgång till elbilsaddare, i garage under innergården. Garaget ingår i en gemensamhetsanläggning som föreningen har andel i.

Gemensamma utrymmen

Förutom utrymmen för installationer finns det gemensamma utrymmen som tvättstuga, relax med bastu och badkar samt kombinerad övernattningslägenhet/styrelserum.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Verksamheten under året som gått

Föreningen har under året bland annat säkrat 44 st balkongräcken, genomfört OVK och filterbyten. Föreningen har även omsatt ett lån, vid förfallodagen extraamorterades 1 mkr.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt ett negativt kassaflöde, föreningen har under året extraamorterat 1 mkr, hade detta inte skett hade kassaflödet varit positivt, se kassaflödesanalys.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2025. Genomsnittlig avgift är 715 kr per m2. Från och med 1/1 - 2026 höjdes årsavgifterna med 10%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2013-01-01 till och med 2027-12-31.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 489	2 486	2 482	2 479
Resultat efter finansiella poster	-181	-17	269	-193
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	715	715	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6	85,6	77,8	81,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 506	6 916	7 009	7 103
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 506	6 916	7 009	7 103
Sparande per kvm (kr/kvm)	218	273	410	224
Räntekänslighet (%)	9,1	9,7	9,8	9,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	211	186	253
Soliditet (%)	79,5	78,6	78,4	78,1
Balansomslutning	103 617	105 052	105 322	105 484

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett underskott under året, detta beror bland annat på en hög avskrivning. Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående Eget kapital	72 430 000	10 000 000	1 692 000	-1 516 545	-17 028	82 588 427
Disposition av föregående års resultat				-17 028	17 028	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			207 000	-207 000		0
Årets resultat					-180 844	-180 844
Utgående Eget kapital	72 430 000	10 000 000	1 899 000	-1 740 573	-180 844	82 407 583

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 740 573
Årets resultat	-180 844
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 921 417

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	210 000
att i ny räkning överföres	-2 131 417
	-1 921 417

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 488 705	2 485 804
Övriga rörelseintäkter	3	156 511	159 028
Summa rörelseintäkter		2 645 216	2 644 832
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 466 140	-1 417 384
Övriga externa kostnader	5	-124 167	-130 534
Personalkostnader och arvoden	6	-57 487	-56 635
Avskrivningar	7	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 519 794	-2 476 553
Resultat före finansiella poster		125 422	168 279
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 520	47 430
Räntekostnader för fastighetslån		-309 786	-232 737
Summa finansiella poster		-306 266	-185 307
Resultat efter finansiella poster		-180 844	-17 028
Årets resultat		-180 844	-17 028

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

100 939 000

101 811 000

Summa materiella anläggningstillgångar

100 939 000

101 811 000

Summa anläggningstillgångar

100 939 000

101 811 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

31 522

0

Övriga fordringar

96 930

95 830

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

71 294

122 498

Summa kortfristiga fordringar

199 746

218 328

Kassa och bank

Bank

2 477 877

3 023 043

Summa kassa och bank

2 477 877

3 023 043

Summa omsättningstillgångar

2 677 623

3 241 371

SUMMA TILLGÅNGAR

103 616 623

105 052 371

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 430 000	72 430 000
Upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		1 899 000	1 692 000
Summa bundet eget kapital		84 329 000	84 122 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 740 573	-1 516 545
Årets resultat		-180 844	-17 028
Summa fritt eget kapital		-1 921 417	-1 533 573
Summa eget kapital		82 407 583	82 588 427
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	14 247 560	15 865 592
Summa långfristiga skulder		14 247 560	15 865 592
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 351 032	6 029 032
Leverantörsskulder		136 655	174 668
Övriga kortfristiga skulder		1 800	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	471 993	393 446
Summa kortfristiga skulder		6 961 480	6 598 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 616 623	105 052 371

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-180 844

-17 028

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

872 000

872 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

691 156

854 972

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-31 522

0

Förändring av kortfristiga fordringar

12 091

-778

Förändring av kortfristiga skulder

79 142

10 854

Kassaflöde från den löpande verksamheten

750 867

865 048

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-1 296 032

-296 032

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 296 032

-296 032

Årets kassaflöde

-545 165

569 016

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 023 043

2 454 027

Likvida medel vid årets slut

2 477 878

3 023 043

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 264 004	2 264 004
Hysesintäkter p-platser	224 700	221 800
	2 488 704	2 485 804

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	99 392	105 921
Värme Samfällighet	27 070	26 844
Övernattningsslgh	8 800	14 100
Övriga intäkter	21 249	12 163
	156 511	159 028

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	61 795	59 252
Reparation och underhåll	257 008	126 535
El	205 987	182 836
Värme	359 606	354 360
Vatten och avlopp	139 560	129 696
Samfällighet/avgift	177 165	354 315
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	45 354	43 629
Tv/ Bredband	102 548	102 564
Trädgårdskostnader	4 114	1 979
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	0	3 830
Förbrukningsinventarier	15 503	26 860
OVK/ Ventilation	97 500	31 527
	1 466 140	1 417 383

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader avt	69 488	71 684
Revisionsarvode (extern)	11 180	10 146
Övrig administration	43 499	43 729
Förenings/medlemsverksamhet	0	4 975
	124 167	130 534

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	43 100	42 000
Sociala avgifter	8 387	8 635
Ersättning för utfört arbete	6 000	6 000
Summa	57 487	56 635

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 892 000	-9 020 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 764 000	-9 892 000
Utgående redovisat värde	100 939 000	101 811 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	19 000 000
	88 200 000	88 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 153	18 540
Fast.skötsel	16 058	15 415
Ekonomisk förvaltning	19 054	18 497
Kabel-tv & Bredband	8 546	8 545
Upplupna intäkter	0	26 844
Upplupen amortering	0	17 000
Upplupna ränteintäkter	0	9 173
Övrigt	8 483	8 483
	71 294	122 497

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	3,05	2027-12-30	4 733 000
Handelsbanken	0,85	2026-01-30	6 131 000
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	4 603 592
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	5 131 000
			20 598 592

Kortfristig del av långfristig skuld	6 351 032
--------------------------------------	-----------

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 tkr årligen. Föreningen har efter räkenskapsårets slut amorterat 1 mkr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 18 118 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	26 919	18 637
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	281 210	243 145
Upplupna arvoden	43 100	42 000
Upplupna sociala kostnader	8 387	8 023
Revision	10 000	10 000
Fjärrvärme dec	45 517	46 546
Fastighetsskötsel	31 553	0
El	25 067	24 734
Påminnelseavgifter	240	360
	471 993	393 445

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie-Louise Sandström
Ordförande

Anne-Charlotte Strömelius Ebenmark
Ledamot

Anders Melin
Ledamot

Maria Hallerbäck
Ledamot

Lars Lundman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(7611484 byte)
SHA-512: 991a8890b67d8eb133495b544578bb55c0230
73f97a7f67199b2203117885350e6ae5fb19f9f5db99f6
5e486e88d70aacf93cef89442aa8e31010c35aae5323e

Underskrifter

2026-04-26 14:37:11 (CET)



Anders Melin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 16:48:02 (CET)



Anne-Charlotte Strömelius Ebenmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 11:39:23 (CET)



Lars Lundman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 16:17:16 (CET)



Marie-Louise Sandström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 20:31:00 (CET)



Tyra Ingrid Maria Unenge Hallerbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 11:53:15 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c0286c951a62211abdbcc8c627e689f1acd184ab1355b7ce872b7808b0477422d4f98dc34e5a0946f2d1542179e31dc7ddf2a4d6ea2effab9a723af300474c77



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.