

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1
769616-2465



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

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 Göteborg och Bohuslän.

Föreningen tog över driften från Peab Sverige AB den 1 februari 2013.

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.

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, 2022 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lottie Lind	Ledamot	Ordförande
Lotta Strömelius	Ledamot	
Anders Melin	Ledamot	
Marie-Louise Sandström	Ledamot	
Ulla-Britt Fräjdin Hellqvist	Suppleant	
Thomas Vrenngård	Suppleant	
Lars Lundman	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 42 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

LR Revision

Ordinarie

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 tre 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 elbilsladdare, 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 bubbelbad samt kombinerad övernattningslägenhet/styrelserum.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Verksamheten under året som gått

Reparationer och underhåll till ett mindre belopp har genomfört under året. Föreningen har genomfört en OVK under 2022 med tillhörande åtgärder till ett belopp om 74 tkr.

Samfälligheten har under 2022 installerat laddboxar varpå Tingvallahöjden 1 betalt för installationen om

17 stycken till en kostnad om 209 tkr.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal på fem år med Telia, priset /lägenhet sänks med 10%, bandbredden utökas till 250 Mbit/s och varje lägenhet erhåller en ny router och en ny tvbox.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 193 tkr vilket förklaras av investeringskostnader för laddstolpar via samfällighetsföreningen. Negativt kassaflöde påverkas av att föreningen genomfört extraamortering av lån på 1 mkr under räkenskapsåret.

Av vår kassa på cirka 1,7 MSEK som tidigare legat på ett checkkonto med 0% ränta har styrelsen valt att binda 1 MSEK under ett år till en ränta på 2,9 %. Resterande behållning på checkkontot har vi numera 0,75% ränta på

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är 715 kr per m². Ingen avgiftshöjning är beslutad för 2023. På grund av de höjda elpriserna har eldebiteringen för varje lägenhet höjts från 43 kr/kvm till 100 kr/kvm från och med kvartal 1 2023.

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.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 783	2 619	2 675	2 656
Resultat efter finansiella poster	-193	12	242	-20
Sparande i kr per m ² totalyta	224	315	372	311
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11
Energikostnad kr per m ²	253	210	167	211
Lån per m ² boyta	7 103	7 512	7 827	7 920
Genomsnittlig årsavgift per m ² boyta	715	715	715	715
Soliditet (%)	78,1	77,3	76,6	76,3
Balansomslutning	105 484	106 735	107 764	107 777

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	72 430 000	10 000 000	1 110 000	-1 021 851	11 584	82 529 733
Disposition av föregående års resultat				11 584	-11 584	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			168 000	-168 000		0
Årets resultat					-193 454	-193 454
Eget kapital 2022-12-31	72 430 000	10 000 000	1 278 000	-1 178 267	-193 454	82 336 279

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 178 267
Årets resultat	-193 454
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 371 721

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	207 000
att i ny räkning överföres	-1 578 721
	-1 371 721

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 782 729	2 619 199
Summa rörelseintäkter		2 782 729	2 619 199
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 719 428	-1 348 924
Övriga externa kostnader	4	-87 422	-82 728
Personalkostnader och arvoden	5	-53 703	-51 873
Avskrivningar	6	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 732 553	-2 355 525
Resultat före finansiella poster		50 176	263 674
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		471	0
Räntekostnader för fastighetslån		-244 101	-252 090
Summa finansiella poster		-243 630	-252 090
Resultat efter finansiella poster		-193 454	11 584
Årets resultat		-193 454	11 584

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	103 555 000	104 427 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 555 000	104 427 000
Summa anläggningstillgångar		103 555 000	104 427 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 105	0
Övriga fordringar		29	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	236 028	33 562
Summa kortfristiga fordringar		295 162	33 562
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 633 960	2 274 932
Summa kassa och bank		1 633 960	2 274 932
Summa omsättningstillgångar		1 929 122	2 308 494
SUMMA TILLGÅNGAR		105 484 122	106 735 494

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 278 000	1 110 000
Summa bundet eget kapital		83 708 000	83 540 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 178 267	-1 021 851
Årets resultat		-193 454	11 584
Summa fritt eget kapital		-1 371 721	-1 010 267
Summa eget kapital		82 336 279	82 529 733
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	22 190 656	23 782 720
Summa långfristiga skulder		22 190 656	23 782 720
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	296 032	0
Leverantörsskulder		283 836	102 901
Övriga kortfristiga skulder		960	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	376 359	320 140
Summa kortfristiga skulder		957 187	423 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 484 122	106 735 494

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193 454	11 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	872 000	872 000
Betald skatt	-29	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	678 517	883 584
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-59 105	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 531	-2 093
Förändring av kortfristiga skulder	57 179	33 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 060	914 864
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-1 296 032	-996 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 296 032	-996 032
Årets kassaflöde	-640 972	-81 168
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 274 932	2 356 100
Likvida medel vid årets slut	1 633 960	2 274 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 ränteintäkter 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 263 986	2 264 004
Eldebitering	194 932	120 877
Elavräkning	86 139	-4 692
Övriga intäkter	22 272	17 010
Hysesintäkter p-platser	215 400	222 000
Summa	2 782 729	2 619 199

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	57 442	55 238
Reparation och underhåll	76 633	133 737
El	395 632	251 649
Värme	310 947	312 425
Vatten och avlopp	95 936	100 586
Samfällighet/avgift	528 144	309 531
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	45 266	40 936
Tv/ Bredband	104 628	113 823
Trädgårdskostnader	1 098	2 154
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	29 810	6 583
OVK/ Ventilation	73 893	22 261
Summa	1 719 429	1 348 923

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Handverktyg och redskap	199	0
Förvaltningskostnader	60 445	60 248
Revisionsarvoden	15 000	8 750
Övriga föreningskostnader	11 778	13 730
	87 422	82 728

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	9 703	9 873
Ersättning för utfört arbete	2 000	0
Summa	53 703	51 873

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 276 000	-6 404 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 148 000	-7 276 000
Utgående redovisat värde	103 555 000	104 427 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	22 400 000
	88 000 000	75 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 138	18 470
Fast.skötsel	14 813	0
Samfällighetsavgift 2301-2306	167 315	0
Vänerförvaltning AB	0	15 092
Telia 2301	9 512	0
Upplupna intäkter	25 250	0
Summa	236 028	33 562

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,73	2025-01-30	68 000	5 937 000
Handelsbanken	0,85	2026-01-30	76 000	6 359 000
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	1 076 032	4 831 688
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	76 000	5 359 000
Totalt			1 296 032	22 486 688

Kortfristig del av långfristig skuld 296 032

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 296 032 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 21 006 528 kr. Föreningen har genomfört en extraamortering om 1 mkr under räkenskapsåret.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	19 156	11 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	220 620	185 569
Upplupna arvoden	2 000	7 751
Upplupna sociala kostnader	1 209	0
Fjärrvärme dec	53 658	53 551
El dec	64 716	62 269
Summa	361 359	320 140

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Karlstad

Lottie Lind
Ordförande

Lotta Strömelius
Ledamot

Anders Melin
Ledamot

Marie-Louise Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Tingvallahöjden 1 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1601827

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>