

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1**  
769616-2465



Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 inkomstskattelagen (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, 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lottie Lind	Ledamot	Ordförande
Lotta Strömelius	Ledamot	
Anders Melin	Ledamot	
Marie-Louise Sandström	Ledamot	
Lars Lundman	Ledamot	
Ulla-Britt Fräjdin Hellqvist	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 42 000 kronor. exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Björn Olsson  
Magnus Johansson

#### **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 59 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse 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 bubbelbad samt kombinerad övernattningslägenhet/styrelserum.

##### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda

##### **Verksamheten under året som gått**

Föreningen har under året genomfört spolning av fastighetens stammar. Föreningen har erhållit elstöd om 93 tkr.

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

### Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret samt ett positivt kassaflöde, s.8.  
Föreningens placering av 1 Mkr har genererat ränteintäkter om 35 tkr för 2023.

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig avgift är 715 kr per m2. Ingen avgiftshöjning är beslutad för 2024.

### 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 482	2 479	2 486	2 486
Resultat efter finansiella poster	269	-193	12	242
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	715	715	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,8	81,4	86,4	84,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 009	7 103	7 512	7 827
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 009	7 103	7 512	7 827
Sparande per kvm (kr/kvm)	448	224	308	372
Räntekänslighet (%)	9,8	9,9	10,5	10,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	253	210	167
Soliditet (%)	78,4	78,1	77,3	76,6
Balansomslutning	105 322	105 484	106 735	107 764

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2022-12-31	72 430 000	10 000 000	1 278 000	-1 178 267	-193 454	<b>82 336 279</b>
Disposition av föregående års resultat				-193 454	193 454	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			207 000	-207 000		<b>0</b>
Årets resultat					269 176	<b>269 176</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>72 430 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 485 000</b>	<b>-1 578 721</b>	<b>269 176</b>	<b>82 605 455</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 578 721
Årets resultat	269 176
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<b>-1 309 545</b>

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	207 000
att i ny räkning överföres	-1 516 545
	<b>-1 309 545</b>

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 482 087	2 479 386
Övriga rörelseintäkter	3	428 126	303 343
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 910 213</b>	<b>2 782 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 397 214	-1 719 627
Övriga externa kostnader	5	-120 604	-87 223
Personalkostnader och arvoden	6	-58 309	-53 703
Avskrivningar	7	-872 000	-872 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 448 127</b>	<b>-2 732 553</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>462 086</b>	<b>50 176</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 634	471
Räntekostnader för fastighetslån		-228 544	-244 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 910</b>	<b>-243 630</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>269 176</b>	<b>-193 454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>269 176</b>	<b>-193 454</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	102 683 000	103 555 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 683 000</b>	<b>103 555 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 683 000</b>	<b>103 555 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	59 105
Övriga fordringar		93 928	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	90 888	236 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>184 816</b>	<b>295 162</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 454 027	1 633 960
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 454 027</b>	<b>1 633 960</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 638 843</b>	<b>1 929 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 321 843</b>	<b>105 484 122</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		72 430 000	72 430 000
Upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		1 485 000	1 278 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 915 000</b>	<b>83 708 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 578 721	-1 178 267
Årets resultat		269 176	-193 454
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 309 545</b>	<b>-1 371 721</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 605 455</b>	<b>82 336 279</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	21 894 624	22 190 656
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 894 624</b>	<b>22 190 656</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	296 032	296 032
Leverantörsskulder		141 934	283 836
Övriga kortfristiga skulder		42 489	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	341 309	376 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>821 764</b>	<b>957 187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 321 843</b>	<b>105 484 122</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		269 176	-193 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		872 000	872 000
Betald skatt		-93 899	-29
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 047 277</b>	<b>678 517</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		59 105	-59 105
Förändring av kortfristiga fordringar		3 239	-21 531
Förändring av kortfristiga skulder		6 478	57 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 116 099</b>	<b>655 060</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-296 032	-1 296 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-296 032</b>	<b>-1 296 032</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>820 067</b>	<b>-640 972</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 633 960	2 274 932
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 454 027</b>	<b>1 633 960</b>

## 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 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.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 263 986	2 263 986
Hysesintäkter p-platser	218 100	215 400
	<b>2 482 086</b>	<b>2 479 386</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	285 993	281 088
Värme Samfällighet	31 920	0
Övernattningsslgh	11 800	9 500
Övriga intäkter	98 412	12 756
	<b>428 125</b>	<b>303 344</b>

Övriga intäkter avser främst erhållet elstöd om 93 tkr.

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	59 252	57 442
Reparation och underhåll	234 289	76 633
El	154 291	395 632
Värme	339 287	310 947
Vatten och avlopp	96 400	95 936
Samfällighet/avgift	351 194	528 144
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	43 881	45 266
Tv/ Bredband	104 063	104 628
Trädgårdskostnader	1 585	1 098
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	12 971	29 810
Förbrukningsinventarier	0	199
OVK/ Ventilation	0	73 893
	<b>1 397 213</b>	<b>1 719 628</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	63 340	60 445
Revisionsarvoden	13 750	15 000
Övriga föreningskostnader	42 243	11 778
Förenings/medlemsverksamhet	1 271	0
	<b>120 604</b>	<b>87 223</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	10 309	9 703
Ersättning för utfört arbete	6 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>58 309</b>	<b>53 703</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 703 000</b>	<b>111 703 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 148 000	-7 276 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 020 000</b>	<b>-8 148 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 683 000</b>	<b>103 555 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 673	19 138
Fast.skötsel	14 813	14 813
Samfällighetsavgift	0	167 315
Ekonomisk förvaltning	17 921	0
Telia	8 562	9 512
Upplupna intäkter	31 920	25 250
	<b>90 889</b>	<b>236 028</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	0,73	2025-01-30	5 869 000	5 937 000
Handelsbanken	0,85	2026-01-30	6 283 000	6 359 000
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	4 755 656	4 831 688
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	5 283 000	5 359 000
			<b>22 190 656</b>	<b>22 486 688</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-296 032	-296 032

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 20 690 tkr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	18 985	19 156
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	224 074	220 620
Upplupna arvoden	0	2 000
Upplupna sociala kostnader	0	1 209
Revision	10 000	0
Fjärrvärme dec	59 121	53 658
El	29 068	64 716
Påm.avgifter	60	0
	<b>341 308</b>	<b>361 359</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Karlstad

Lottie Lind  
Ordförande

Anne-Charlotte Strömelius Ebenmark  
Ledamot

Anders Melin  
Ledamot

Marie-Louise Sandström  
Ledamot

Lars Lundman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2024



Tingvallahöjden1-2023.pdf

(358863 byte)

SHA-512: 3d908dd57bb13c361681659eb9b1a7199a9e7  
ac0c7003904f5732918debc7af6fbc4c3c89c6c33a9250  
29ec4a32a278f215026f7202ee399580e1f4ebdeacf2c

## Underskrifter

2024-05-12 11:12:29 (CET)



**Anders Melin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-12 11:31:51 (CET)



**Lotta Strömelius**

Undertecknat med SMS

2024-05-12 22:39:44 (CET)



**Lottie Lind**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 11:16:42 (CET)



**Lars Lundman**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 12:25:19 (CET)



**Marie-Louise Sandström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 13:26:39 (CET)



**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)





Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

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:

10d145cf374ddfb85d90a02893b1f2786d97658b6c0225ae2150cf3ce4259aecd0b088d8af8e54fff7df77c4c5617e24060ca9e265a188e83d6f3208f0a11f6e



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.