

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1

769616-2465

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 2024 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 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

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 fyra 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 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 badkar samt kombinerad övernattninglägenhet/styrelserum.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda

Verksamheten under året som gått

Under 2024 har flera väsentliga händelser ägt rum inom föreningen. Relaxavdelningen har fräschats upp, vilket bland annat inkluderade ett byte av badkar. Föreningens hobbyrum har iordningställts med en ny arbetsbänk och förvaringshyllor för att bättre möta medlemmarnas behov.

Vidare har förberedelser gjorts för övergången till ett nytt digitalt bokningssystem, vilket kommer att omfatta gemensamma utrymmen såsom relaxavdelningen, gästlägenheten och tvättstugan.

Den 5 december 2024 anordnades ett medlemsmöte där information om föreningen presenterades, och kvällen avslutades med en gemensam buffé.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt ett positivt kassaflöde, se kassaflödesanalys.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig avgift är 715 kr per m². Ingen avgiftshöjning är beslutad för 2025.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 486	2 482	2 479	2 486
Resultat efter finansiella poster	-17	269	-193	12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	715	715	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6	77,8	81,4	86,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 916	7 009	7 103	7 512
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 916	7 009	7 103	7 512
Sparande per kvm (kr/kvm)	273	410	224	308
Räntekänslighet (%)	9,7	9,8	9,9	10,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	186	253	210
Soliditet (%)	78,6	78,4	78,1	77,3
Balansomslutning	105 052	105 322	105 484	106 735

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

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
Eget kapital 2023-12-31	72 430 000	10 000 000	1 485 000	-1 578 721	269 176	82 605 455
Disposition av föregående års resultat				269 176	-269 176	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			207 000	-207 000		0
Årets resultat					-17 028	-17 028
Eget kapital 2024-12-31	72 430 000	10 000 000	1 692 000	-1 516 545	-17 028	82 588 427

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 516 545
Årets resultat	-17 028
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 533 573

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	207 000
att i ny räkning överföres	-1 740 573
	-1 533 573

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 485 804	2 482 087
Övriga rörelseintäkter	3	159 028	428 126
Summa rörelseintäkter		2 644 832	2 910 213
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 417 384	-1 397 214
Övriga externa kostnader	5	-130 534	-120 604
Personalkostnader och arvoden	6	-56 635	-58 309
Avskrivningar	7	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 476 553	-2 448 127
Resultat före finansiella poster		168 279	462 086
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 430	35 634
Räntekostnader för fastighetslån		-232 737	-228 544
Summa finansiella poster		-185 307	-192 910
Resultat efter finansiella poster		-17 028	269 176
Årets resultat		-17 028	269 176

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	101 811 000	102 683 000
Summa materiella anläggningstillgångar		101 811 000	102 683 000
Summa anläggningstillgångar		101 811 000	102 683 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95 830	93 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 498	90 888
Summa kortfristiga fordringar		218 328	184 816
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 023 043	2 454 027
Summa kassa och bank		3 023 043	2 454 027
Summa omsättningstillgångar		3 241 371	2 638 843
SUMMA TILLGÅNGAR		105 052 371	105 321 843

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 692 000	1 485 000
Summa bundet eget kapital		84 122 000	83 915 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 516 545	-1 578 721
Årets resultat		-17 028	269 176
Summa fritt eget kapital		-1 533 573	-1 309 545
Summa eget kapital		82 588 427	82 605 455
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	15 865 592	21 894 624
Summa långfristiga skulder		15 865 592	21 894 624
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 029 032	296 032
Leverantörsskulder		174 668	141 934
Övriga kortfristiga skulder		1 206	42 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	393 446	341 309
Summa kortfristiga skulder		6 598 352	821 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 052 371	105 321 843

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-17 028	269 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	872 000	872 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	854 972	1 141 176
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	59 105
Förändring av kortfristiga fordringar	-778	-90 660
Förändring av kortfristiga skulder	10 854	6 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	865 048	1 116 099
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-296 032	-296 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296 032	-296 032
Årets kassaflöde	569 016	820 067
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 454 027	1 633 960
Likvida medel vid årets slut	3 023 043	2 454 027

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 264 004	2 263 986
Hysesintäkter p-platser	221 800	218 100
	2 485 804	2 482 086

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	105 921	285 993
Värme Samfällighet	26 844	31 920
Övernattningsslgh	14 100	11 800
Övriga intäkter	12 163	98 412
	159 028	428 125

Övriga intäkter år 2023 avser främst erhållet elstöd om 93 tkr.

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	59 252	59 252
Reparation och underhåll	126 535	234 289
El	182 836	154 291
Värme	354 360	339 287
Vatten och avlopp	129 696	96 400
Samfällighet/avgift	354 315	351 194
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	43 629	43 881
Tv/ Bredband	102 564	104 063
Trädgårdskostnader	1 979	1 585
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	3 830	12 971
Förbrukningsinventarier	26 860	0
OVK/ Ventilation	31 527	0
	1 417 383	1 397 213

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader avt	71 684	63 340
Revisionsarvode (extern)	10 146	13 750
Övrig administration	43 729	42 243
Förenings/medlemsverksamhet	4 975	1 271
	130 534	120 604

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	8 635	10 309
Ersättning för utfört arbete	6 000	6 000
Summa	56 635	58 309

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 020 000	-8 148 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 892 000	-9 020 000
Utgående redovisat värde	101 811 000	102 683 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	88 000 000	88 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 540	17 673
Fast.skötsel	15 415	14 813
Ekonomisk förvaltning	18 497	17 921
Telia	8 545	8 562
Upplupna intäkter	26 844	31 920
Upplupen amortering	17 000	0
Upplupna ränteintäkter	9 173	0
Övrigt	8 483	0
	122 497	90 889

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,73	2025-01-30	5 801 000
Handelsbanken	0,85	2026-01-30	6 207 000
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	4 679 624
Handelsbanken	1,3	2027-01-30	5 207 000
			21 894 624
Kortfristig del av långfristig skuld			6 029 032

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 20 390 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	18 637	18 985
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	243 145	224 074
Upplupna arvoden	42 000	0
Upplupna sociala kostnader	8 023	0
Revision	10 000	10 000
Fjärrvärme dec	46 546	59 121
El	24 734	29 068
Påminnelseavgifter	360	60
	393 445	341 308

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

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 5 maj 2025



År -24 för sign.pdf

(152022 byte)

SHA-512: a3a2cd5f6fc039b552afe1f2a6cad337f3806
738da24534ba43bb382d0177e4d41ab8013edb73787aa3
1a6c6d40b10cd2ba3f1e871ae0d30d0e13825a2bbf45f

Underskrifter

2025-04-29 11:27:31 (CET)



Anders Melin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 12:21:27 (CET)



Anne-Charlotte Strömelius Ebenmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 20:33:53 (CET)



Lars Lundman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 08:41:59 (CET)



Marie-Louise Sandström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 15:57:22 (CET)



Tyra Ingrid Maria Unenge Hallerbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 12:40:46 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

a2cd1d43eb816ad2c6eec69e86e1a991513cb6e922a99f77a83b36639f88d0abc92e11d0be8cb344342affb1a654303c09a34524842a2735fea5fa291be2a62b



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.