

Årsredovisning
för
Brf Tingvallahöjden 2
769623-6525
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Tingvallahöjden 2 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Tingvallastaden 3:10 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 32 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 456 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget IF.

Fastighetens tekniska status

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

En underhållsplan upprättades 2020-10-17. Gäller 40 år framåt.

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.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-25 haft följande sammansättning:

Susanne Nyängs	Ledamot, ordförande,
Linda Söderberg	Ledamot, sekreterare,
Carina Arn	Ledamot
Martin Carlson	Suppleant
P-O Lennartzon	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft sju ordinarie styrelsemöten.

Arvode till styrelsen har utgått med 40 000 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Peter Rosengren

Ordinarie

Valberedning

Karin Jonsell

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-08-08.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

HSB Värmland

Lokalvård

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Telia

Kabel-TV, bredband

If Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Fastighetservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 50 medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Karlstad Tingvallastaden GA:1 och GA:2.

Gemensamhetsanläggningen GA:1 består av garageanläggning i två plan med tillhörande infartsramper och innegård inklusive markvärmeanläggning samt sophantering.

GA:2 består av kallföråd och cykelföråd. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Tingvallahöjdens samfällighetsförening. Tingvallahöjden 2s andel är 31,48% respektive 39% .

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gästlägenheten har varit uthyrd vid 54 tillfällen

En fuktskada är åtgärdad i lägenheten ingång 1B

Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) utförd december.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen i och med kommande låneförfall 2025 och 2026. Kostnadsökningar förväntas under 2025 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes 2024-01-01 med 5%. Genomsnittlig årsavgift är 802 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2013. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 265	2 163	2 002	2 020
Resultat efter finansiella poster	274	257	-306	171
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	738	702	702
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,7	82,9	85,6	84,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 971	8 117	8 264	8 411
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 971	8 117	8 264	8 411
Sparande per kvm (kr/kvm)	350	333	157	300
Räntekänslighet (%)	9,9	11,0	11,8	12,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	208	232	182
Soliditet (%)	76,3	76,1	75,4	75,4
Balansomslutning	84 687	84 618	85 035	85 437

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	57 060 000	6 400 000	1 264 800	-612 331	257 451	64 369 920
Disposition av föregående års resultat				257 451	-257 451	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			217 800	-217 800		0
Årets resultat					273 692	273 692
Eget kapital 2024-12-31	57 060 000	6 400 000	1 482 600	-572 680	273 692	64 643 612

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-572 679
Årets resultat	273 692
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-298 987

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	217 800
att i ny räkning överföres	-516 787
	-298 987

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	2 265 231	2 162 963
Övriga rörelseintäkter		32 468	22 322
Summa rörelseintäkter		2 297 699	2 185 285
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 160 689	-1 056 201
Övriga externa kostnader	4	-94 671	-73 806
Personalkostnader och arvoden	5	-52 500	-52 568
Avskrivningar	6	-548 000	-548 000
Summa rörelsekostnader		-1 855 860	-1 730 575
Resultat före finansiella poster		441 839	454 710
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 077	12 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 224	-209 731
Summa finansiella poster		-168 147	-197 259
Resultat efter finansiella poster		273 692	257 451
Årets resultat		273 692	257 451

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 162 000	82 710 000
		82 162 000	82 710 000
Summa anläggningstillgångar		82 162 000	82 710 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 966	29 402
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 479 620	1 878 776
Summa omsättningstillgångar		2 525 019	1 908 178
SUMMA TILLGÅNGAR		84 687 019	84 618 178

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 460 000	63 460 000
Fond för yttre underhåll		1 482 600	1 264 800
Summa bundet eget kapital		64 942 600	64 724 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-572 679	-612 330
Årets resultat		273 692	257 451
Summa fritt eget kapital		-298 987	-354 879
Summa eget kapital		64 643 613	64 369 921
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 834 572	19 576 572
Summa långfristiga skulder		10 834 572	19 576 572
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 742 000	360 000
Leverantörsskulder		138 679	90 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	328 155	221 287
Summa kortfristiga skulder		9 208 834	671 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 687 019	84 618 178

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		273 692	257 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		548 000	548 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		821 692	805 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 564	118 286
Förändring av kortfristiga skulder		153 716	-314 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		960 844	609 619
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-360 000	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000	-360 000
Årets kassaflöde		600 844	249 619
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 878 776	1 629 157
Likvida medel vid årets slut		2 479 620	1 878 776

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.

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 vinstdisposition. 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 med 548 000 kr per år. Avskrivningstid beräknas till 120 år.

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.

Skulder till kreditinstitut

Lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga som förfaller inom 5 år och den del som kommer att amorteras under 2023 redovisas som kortfristig del.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod

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

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 968 955	1 811 538
Bilplats/garage	169 910	172 100
Eldebitering	117 498	101 320
Elavräkning	8 868	78 006
	2 265 231	2 162 964

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

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 579	39 084
OVK	61 000	0
Filter	19 368	19 433
Rep och underhåll	38 206	11 262
Löpande underhåll hiss	26 368	21 203
El	190 512	208 236
Bränsle uppvärmning	239 226	216 939
Vatten och avlopp	112 684	85 100
Fastighetsförsäkring	36 061	34 428
Bredband	100 272	109 388
Trädgård	150	397
Avgift Samfälligheten	283 362	280 236
Div övriga kostnader	3 901	26 907
Telefoni	0	3 588
	1 160 689	1 056 201

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 000	8 300
Ekonomisk förvaltning	54 376	51 270
Konsultkostnader	0	2 519
Övrig administration	30 295	11 717
Summa	94 671	73 806

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 500	12 568
Summa	52 500	52 568

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 230 000	88 230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 230 000	88 230 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 520 000	-4 972 000
Årets avskrivningar	-548 000	-548 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 068 000	-5 520 000
Utgående redovisat värde	82 162 000	82 710 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
Totalt	72 600 000	72 600 000
Bokfört värde byggnader	59 692 000	60 240 000
Bokfört värde mark	22 470 000	22 470 000
Totalt	82 162 000	82 710 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 270	14 683
Ekonomisk förvaltning	15 185	14 719
Telia	9 115	0
Upplupna ränteintäkter	4 396	0
	43 966	29 402

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	0,94	2025-08-28	4 084 000
SEB	0,94	2025-08-28	4 458 000
Stadshypotek	1,19	2026-10-30	5 192 012
Stadshypotek	1,19	2026-10-30	5 842 560
Totalt			19 576 572
Avgår kortfristig del			8 742 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			10 834 572

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 17 776 572 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	11 388	8 610
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	183 958	144 706
El	19 983	22 775
Underhåll	18 009	0
Sociala kostnader	12 500	0
Revision	9 000	9 000
Fjärrvärme	32 777	35 836
Påminnelseavgifter	540	360
Styrelsearvoden	40 000	0
	328 155	221 287

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
Totalt	25 000 000	25 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Nyängs
Ordförande

Carina Arn
Ledamot

Linda Söderberg
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2025



År - för sign.pdf

(144350 byte)

SHA-512: 3675702a5db9bce22fbb2792871482a9cd95
46488a4b4db518805f98dbcadd2160aa2b2e4d18ff398f
7edbb543749e41e5da0323612e76b8522d3b9689b767a

Underskrifter

2025-02-13 20:06:55 (CET)



Susanne Nyängs

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-14 07:33:46 (CET)



Eva Carina Arn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-16 20:40:16 (CET)



Linda Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 07:03:00 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

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:

1daaf5bf69f073fa935f57ec37d35911ab950a2dba9443def92b74f7648f1e27b53b062be0c80e01cdef109fa9a3219df1cd96cc49b64d4ffe814a879eaae2b3



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