

Årsredovisning
för
Brf Tingvallahöjden 1

769616-2465

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 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 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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamheten under året som gått

Årets underhåll har kostat 211 964 kr därav obligatorisk ventkontroll 80 375 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Otfrid Czaika	Ledamot	Ordförande
Solveig Höglund	Ledamot	
Anne-Charlotte Strömelius	Ledamot	
Monica Schagerholm	Suppleant	
Vigdis Ahnfelt	Suppleant	
Anna Persson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 42 000 kronor.

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

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Peter Rosengren	Suppleant

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2019. Genomsnittlig avgift är 750 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2013-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 656	2 658	2 608	2 618
Resultat efter finansiella poster	-20	250	109	-320
Soliditet (%)	76,3	75,7	74,8	74,5
Balansomslutning	107 777	108 661	109 711	110 034

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	72 430 000	10 000 000	606 000	-990 488	250 483	82 295 995
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			168 000	82 483	-250 483	0
Årets resultat					-20 312	-20 312
Eget kapital 2018-12-31	72 430 000	10 000 000	774 000	-908 005	-20 312	82 275 683

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-908 005
Årets resultat	-20 312
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-928 317

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	168 000
att i ny räkning överföres	-1 096 317
	-928 317

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 655 953	2 657 864
Summa rörelseintäkter		2 655 953	2 657 864
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 419 442	-1 118 590
Personalkostnader och arvoden	4	-51 940	-53 483
Avskrivningar	5	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 343 382	-2 044 073
Resultat före finansiella poster		312 571	613 791
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-332 883	-363 308
Summa finansiella poster		-332 883	-363 308
Resultat efter finansiella poster		-20 312	250 483
Årets resultat		-20 312	250 483

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

106 171 000

107 043 000

Summa anläggningstillgångar

106 171 000

107 043 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

73 175

86 702

Summa kortfristiga fordringar

73 175

86 702

Kassa och bank

Bank

1 532 562

1 531 081

Summa omsättningstillgångar

1 605 737

1 617 783

SUMMA TILLGÅNGAR

107 776 737

108 660 783

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 430 000	72 430 000
Upplåtelseavgifter	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	774 000	606 000
	83 204 000	83 036 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-908 005	-990 488
Årets resultat	-20 312	250 483

Summa eget kapital	82 275 683	82 295 995
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	7	25 074 784	25 870 808
---------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder		25 074 784	25 870 808
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		134 183	180 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	292 087	313 065

Summa kortfristiga skulder		426 270	493 980
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 776 737	108 660 783
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-20 312

250 483

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

872 000

872 000

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

851 688

1 122 483

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 205

-20 062

Förändring av kortfristiga skulder

-20 978

-23 610

Kassaflöde från den löpande verksamheten

797 505

1 078 811

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-796 024

-1 296 040

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-796 024

-1 296 040

Årets kassaflöde

1 481

-217 229

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 531 081

1 748 310

Likvida medel vid årets slut

1 532 562

1 531 081

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) med K2-reglerna för ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktssredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 22 procent.

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 balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Avskrivningstiden är beräknad till 120 år på byggnadens anskaffningsvärde exkl mark.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 264 004	2 264 004
Eldebitering	136 596	136 596
Elavräkning	29 553	20 510
Övriga intäkter	3 800	14 754
Hysesintäkter p-platser	222 000	222 000
Summa	2 655 953	2 657 864

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	53 933	50 405
Reparation och underhåll	243 258	122 694
El	234 496	254 677
Värme	342 150	196 362
Vatten och avlopp	92 962	87 080
Samfällighet/avgift	208 850	152 772
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	33 987	33 143
Telia	121 326	112 083
Administrationskostnader	12 157	20 786
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	8 204	19 698
Revisionsarvode	8 438	8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	59 680	60 765
Summa	1 419 441	1 118 590

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	42 000	43 500
Sociala avgifter	9 940	9 983
Summa	51 940	53 483

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 660 000	-3 788 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000

Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 532 000	-4 660 000
--	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	106 171 000	107 043 000
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000

60 200 000	60 200 000
-------------------	-------------------

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-12-31	2018-12-31
-------------------	-------------------

Förutbetalda försäkringspremier	13 665	11 728
P-platser	21 843	38 193
Värmlands Fastighetsservice	13 410	12 821
Vänerförvaltning AB	12 057	14 624
Telia	0	9 336
Fordran	12 200	0

Summa	73 175	86 702
--------------	---------------	---------------

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,28	2022-01-30	5 559 784
Handelsbanken	1,51	2021-01-30	6 341 000
Handelsbanken	1,48	2022-01-30	6 087 000
Handelsbanken	1,51	2021-01-30	7 087 000
Totalt			25 074 784

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar 30 000 000 30 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	30 400	33 154
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	177 497	189 077
Upplupna arvoden	7 751	7 751
Upplupna sociala kostnader	0	0
Renhållning	8 104	8 104
Fjärrvärme dec	42 967	43 262
Övrigt		0
El dec	25 368	31 717
Summa	292 087	313 065

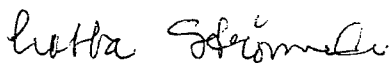
Karlstad 19/2-2020



Otfrid Czaika
Ordförande

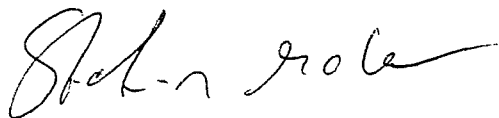


Solveig Höglund
Ledamot



Lotta Strömélius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tingvallahöjden nr 1

Org.nr 769616-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tingvallahöjden nr 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tingvallahöjden nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 2020-05-07



Stefan Mott
Godkänd revisor

Valberedningens förslag till styrelsens sammansättning

Otfried Czaika	ordinarie omval 2 år
Lotta Strömelius	ordinarie vald till 2021
Solveig Höglund	ordinarie vald till 2021
Monica Schagerholm	ordinarie nyval 2 år
Vigdis Ahnfelt	suppleant omval 1 år
Anna Persson	suppleant omval 1 år
Anders Melin	suppleant nyval 1 år

Karlstad den 12 maj 2020

Med vänlig hälsning Valberedningen