

Årsredovisning

för

Brf Tingvallahöjden 1

769616-2465

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Tingvallahöjden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 4 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 101 380 kr därav hisskostnader med 38 848 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 6 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 2020. 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 675	2 656	2 658	2 608
Resultat efter finansiella poster	242	-20	250	109
Soliditet (%)	76,6	76,3	75,7	74,8
Balansomslutning	107 764	107 777	108 661	109 711

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	72 430 000	10 000 000	774 000	-908 005	-20 312	82 275 683
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			168 000	-188 312	20 312	0
Årets resultat					242 466	242 466
Eget kapital 2020-12-31	72 430 000	10 000 000	942 000	-1 096 317	242 466	82 518 149

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 096 317
Årets resultat	242 466
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-853 851

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	168 000
att i ny räkning överföres	-1 021 851
	-853 851

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 675 075	2 655 953
Summa rörelseintäkter		2 675 075	2 655 953
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 144 103	-1 419 442
Personalkostnader och arvoden	4	-51 179	-51 940
Avskrivningar	5	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 067 282	-2 343 382
Resultat före finansiella poster		607 793	312 571
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-365 327	-332 883
Summa finansiella poster		-365 327	-332 883
Resultat efter finansiella poster		242 466	-20 312
Årets resultat		242 466	-20 312

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

105 299 000

106 171 000

Summa anläggningstillgångar

105 299 000

106 171 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

109 213

73 175

Summa kortfristiga fordringar

109 213

73 175

Kassa och bank

Bank

2 356 100

1 532 562

Summa omsättningstillgångar

2 465 313

1 605 737

SUMMA TILLGÅNGAR

107 764 313

107 776 737

Brf Tingvallahöjden 1
Org.nr 769616-2465

7 (12)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

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

942 000

774 000

83 372 000

83 204 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 096 317

-908 005

Årets resultat

242 466

-20 312

Summa eget kapital

82 518 149

82 275 683

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

24 778 752

25 074 784

Summa långfristiga skulder

24 778 752

25 074 784

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

180 645

134 183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

286 767

292 087

Summa kortfristiga skulder

467 412

426 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 764 313

107 776 737

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	242 466	-20 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	872 000	872 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 114 466	851 688

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	10 424	-33 205
Förändring av kortfristiga skulder	-5 320	-20 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 570	797 505

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-296 032	-796 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296 032	-796 024

Årets kassaflöde

823 538	1 481
----------------	--------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 532 562	1 531 081
Likvida medel vid årets slut	2 356 100	1 532 562

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.

Intäktsredovisning 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 264 037	2 264 004
Eldebitering	136 793	136 596
Elavräkning	45 258	29 553
Övriga intäkter	6 987	3 800
Hysesintäkter p-platser	222 000	222 000
Summa	2 675 075	2 655 953

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	53 640	53 933
Reparation och underhåll	101 380	243 258
El	177 688	234 496
Värme	257 602	342 150
Vatten och avlopp	94 920	92 962
Samfällighet/avgift	208 800	208 850
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	40 200	33 987
Telia	117 138	121 326
Administrationskostnader	10 127	12 157
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	14 066	8 204
Revisionsarvode	8 750	8 438
Arvode för ekonomisk förvaltning	59 792	59 680
Summa	1 144 103	1 419 441

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	42 000	42 000
Sociala avgifter	9 179	9 940
Summa	51 179	51 940

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 532 000	-4 660 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 404 000	-5 532 000
Utgående redovisat värde	105 299 000	106 171 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	13 200 000
	75 400 000	60 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 077	13 665
P-platser	18 581	21 843
Värmlands Fastighetsservice	13 410	13 410
Vänerförvaltning AB	15 031	12 057
Telia	0	0
Fordran	0	12 200
Handelsbanken	36 000	0
Handelsbanken	11 114	0
Summa	109 213	73 175

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31
Handelsbanken	1,28	2022-01-30	5 483 752
Handelsbanken	1,51	2021-01-30	7 011 000
Handelsbanken	1,48	2022-01-30	6 011 000
Handelsbanken	1,51	2021-01-30	6 273 000
Totalt			24 778 752

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	11 000	30 400
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	201 360	177 497
Upplupna arvoden	7 751	7 751
Upplupna sociala kostnader		0
Renhållning	8 104	8 104
Fjärrvärme dec	33 416	42 967
El dec	25 136	25 368
Summa	286 767	292 087

Karlstad
Otfrid Czaika
Ordförande

Solveig Höglund
Solveig Höglund
Ledamot

Lotta Strömeli
Lotta Strömeli
Ledamot

Monica Schagerholm
Monica Schagerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *2021-06-07*
Stefan Mott
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 2020.

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 2020-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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:

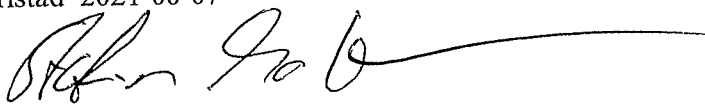
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2021-06-07



Stefan Mott
Godkänd revisor