Brf Tingvallahöjden 1
Org nr 769616-2465

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- kassaflödesanalys 10
- tilläggsupplysningar 11
- noter 12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 2 överlåtelser skett.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggingar:

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 122 694 kr därav hiss 23 744 kr.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Otfrid Czaika	Ledamot	Ordförande
Solveig Höglund	Ledamot	
Anne-Charlotte Strömelius	Ledamot	
Monica Schagerholm	Suppleant	
Vigdis Ahnfelt	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 43 500 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
Fastighetslån

allabrf.se

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte-sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018
Handelsbanken	1,27%	2019-01-30	6 135 808	76 040
Handelsbanken	1,51%	2021-01-30	7 163 000	76 000
Handelsbanken	1,48%	2022-01-30	6 409 000	1 076 000
Handelsbanken	1,51%	2021-01-30	6 163 000	68 000

Årsavgifter
Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig avgift är 750 kr per m^2.

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.

Flerårsjämförelse

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	2 658	2 608	2 618	2 623	2 606
Resultat efter finansnetto	tkr	250	109	-320	-222	-270
Soliditet	%	75,7	74,7	74,5	73,7	73,6
Balansomslutning	tkr	108 661	109 711	110 034	111 461	112 053

allabrf.se

Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	72 430 000	10 000 000	465 000	-958 377	108 889
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	141 000	-32 111	-108 889
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	250 483
Eget kapital 2018-12-31	72 430 000	10 000 000	606 000	-990 488	250 483

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-990 488
Årets resultat	250 483
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-740 005

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	141 000
att i ny räkning överförs	-881 005
	-740 005

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

allabrf.se

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 657 864	2 607 976
Summa rörelseintäkter		2 657 864	2 607 976
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	2	-1 118 590	-1 092 750
Personalkostnader	3	-53 483	-36 650
Avskrivning	4	-872 000	-872 000
Summa rörelsekostnader		-2 044 073	-2 001 400
Rörelseresultat		613 791	606 576
Finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-363 308	-497 687
Summa finansiella poster		-363 308	-497 687
Resultat efter finansiella poster		250 483	108 889
Årets vinst		250 483	108 889

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	107 043 000	107 915 000
Summa anläggningstillgångar		107 043 000	107 915 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	86 702	47 594
Bank		1 531 081	1 748 310
Summa omsättningstillgångar		1 617 783	1 795 904
Summa tillgångar		108 660 783	109 710 904

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		72 430 000	72 430 000
Upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll		606 000	465 000
		83 036 000	82 895 000
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-990 488	-958 377
Årets vinst		250 483	108 889
Summa eget kapital		82 295 995	82 045 512
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	25 870 808	27 166 848
Summa långfristiga skulder		25 870 808	27 166 848
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		180 915	161 869
Övriga kortfristiga skulder		-	8 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	313 065	328 129
Summa kortfristiga skulder		493 980	498 544
Summa eget kapital och skulder		108 660 783	109 710 904
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	250 483	108 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	872 000	872 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 122 483	980 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-39 108	46 305
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-4 564	-136 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 078 811	891 003
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 296 040	-296 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 296 040	-296 032
Årets kassaflöde	-217 229	594 971
Likvida medel vid årets början	1 748 310	1 153 339
Likvida medel vid årets slut	1 531 081	1 748 310

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 264 004	2 264 004
Eldebitering	136 596	136 596
Elavräkning	20 510	-14 974
Övriga hyror	14 754	3 950
Hyresintäkter p-platser	222 000	218 400
Summa	2 657 864	2 607 976

Not 2 Övriga driftskostnader

	2018	2017
Arvode teknisk förvaltning	50 405	49 372
Rep och underhåll	122 694	50 796
El	254 677	211 072
Värme	196 362	282 180
Vatten och avlopp	87 080	90 090
Samfälligheten/avgift	152 772	152 772
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	33 143	31 661
Telia	112 083	112 032
Administrationsomkostnader	20 786	8 116
Övriga driftskostnader/bankavgifter/div utgifter	19 698	40 041
Revisionsarvode	8 125	8 125
Arvode för ekonomisk förvaltning	60 765	56 493
Summa	1 118 590	1 092 750

Not 3 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	43 500	28 500
Sociala avgifter	9 983	8 150
Summa	53 483	36 650

allabrf.se

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 703 000	111 703 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 788 000	-2 916 000
Årets avskrivningar	-872 000	-872 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 660 000	-3 788 000
Utgående restvärde enligt plan	107 043 000	107 915 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
	60 200 000	60 200 000

allabrf.se

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 728	11 310
P-Platser	38 193	-
Värmlands Fastighetservice	12 821	12 658
Vänerförvaltning AB	14 624	14 290
Telia	9 336	9 336
Summa	86 702	47 594

Not 6 Eget kapital

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	72 430 000	10 000 000	465 000	-958 377	108 889
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	141 000	-32 111	-108 889
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	250 483
Eget kapital 2018-12-31	72 430 000	10 000 000	606 000	-990 488	250 483

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2018-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,27	2019-01-30	76 040	6 135 808
Handelsbanken	1,51	2021-04-30	76 000	7 163 000
Handelsbanken	1,48	2022-01-30	1 076 000	6 409 000
Handelsbanken	1,51	2021-01-30	68 000	6 163 000
Totalt			**1 296 040**	**25 870 808**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	33 154	44 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	189 077	192 702
Upplupna arvoden	7 751	7 751
Upplupna social kostnader	-	7 150
Renhållning	8 104	8 104
Fjärrvärme dec	43 262	42 846
Övrigt	-	54
El dec	31 717	25 522
Summa	313 065	328 129

Karlstad 18-Feb-2019

Otfrid Czaika
Ordförande

Ann-Charlotte Strömelius
Ledamot

Solveig Höglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02

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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 2 / 5 2019

Stefan Mott
Godkänd revisor