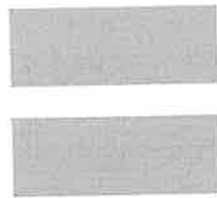




Årsredovisning 2021



Brf Klarälvsparken

Org nr 769618-6605

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Klarälvsparken, med säte i Karlstad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Fårholmen 1 i Karlstad kommun den 17 februari 2009.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 30 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 847 kvm. Förråd och biluppställningsplats finns till samtliga bostäder. Det finns även ett teknikutrymme i fastigheten.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 2 rum och kök
- 18 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

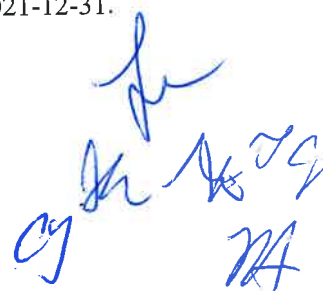
Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklARATIONEN 2016-2020. Full kommunal fastighetsavgift fr.o.m. 2021-01-01. Under 2021 uppgår den till 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är för 2019 och två år framåt 39 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr och markvärde 6 400 000 kr. Värdeår är 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB t.o.m. 2021-12-31.



Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om yttre trädgårdsskötsel och trappstädning med Råsum Maskin AB.
Underhållsavtal gällande garageportar och hissar med Kone AB.

Övriga avtal

Sappa - Kabel TV och bredbandsanslutning
Karlstads Elnät AB - Elavtal och anslutning till stadsnätet
RPhone - Telefoni för porttelefon
Karlstads Energi AB - Fjärrvärme och återvinning
Bostadsrätterna - Medlemsskap
Protan - Avtal städning och underhåll av yttertak

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 april 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 603 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för förenings hus och är för närvarande 78 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2021 haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|-------------|
| Janolof Elander | Ordförande |
| Johan Wallstav | Kassör |
| Jörgen Hedgren | Sekreterare |
| Irène Granbom | Ledamot |
| Christer Jansson | Ledamot |
| Eva Högström | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Intern revisorer

| | |
|---------------|-----------|
| Bo Enquist | Ordinarie |
| Nils Karlsson | Suppleant |

Valberedning

Anne Mäkitalo
Kristina Söderberg

Kristina Högström
MA CJ

CJ
MA
MA
MA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt passersystem
Arbete med Handbok och årskalender för styrelse
Arbete med Handbok för boende
Arbete med Handbok och årskalender för fastighet
Målning av soprum
Genomgång befintliga avtal
Byte av förvaltare för ekonomisk förvaltning från Fastum till HSB
Större amortering av lån
Omskrivning av lån
OVK-besiktning
Kontinuerligt arbete med Consto

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (49) medlemmar. Under året har har 0 (1) överlåtelser skett. Värdena inom parantes avser förgående år.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 878 | 1 875 | 1 877 | 1 878 | 1 913 |
| Resultat efter finansiella poster | -7 | 154 | 261 | 143 | -118 |
| Soliditet (%) | 74 | 73 | 72 | 72 | 72 |
| Årets resultat exkl. avskr. (tkr) | 522 | 683 | 777 | 639 | 378 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 6 742 | 7 239 | 7 343 | 7 451 | 7 560 |
| Årsavgifter/kvm | 603 | 603 | 603 | 603 | 615 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

CJ
2021
74

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 54 486 150 | 624 000 | 367 429 | 153 695 | 55 631 274 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 78 000 | 75 695 | -153 695 | 0 |
| Årets resultat | | | | -6 891 | -6 891 |
| Belopp vid årets utgång | 54 486 150 | 702 000 | 443 124 | -6 891 | 55 624 383 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 443 124 |
| årets förlust | -6 891 |
| | 436 233 |

| | |
|--|----------------|
| disponeras så att | |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 78 000 |
| i ny räkning överföres | 358 233 |
| | 436 233 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Cy
[Handwritten signatures]

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 878 328 | 1 875 128 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 400 | 2 450 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 879 728 | 1 877 578 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -931 833 | -711 344 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -110 253 | -90 791 |
| Personalkostnader | 5 | -69 999 | -64 982 |
| Avskrivningar | | -528 947 | -528 947 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 641 032 | -1 396 064 |
| Rörelseresultat | | 238 696 | 481 514 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 164 | 3 628 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -248 750 | -331 447 |
| Summa finansiella poster | | -245 587 | -327 819 |
| Resultat efter finansiella poster | | -6 891 | 153 695 |
| Årets resultat | | -6 891 | 153 695 |

CS
A R 23/10
2021

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 73 764 083 | 74 259 698 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 7 | 246 382 | 279 714 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 74 010 465 | 74 539 412 |
| Summa anläggningstillgångar | | 74 010 465 | 74 539 412 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 200 | 0 |
| Övriga fordringar | 8 | 82 667 | 535 333 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 41 599 | 52 766 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 124 466 | 588 099 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 031 520 | 1 422 249 |
| Summa kassa och bank | | 1 031 520 | 1 422 249 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 155 986 | 2 010 348 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 75 166 451 | 76 549 760 |

Cy
79
74

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 54 486 150 | 54 486 150 |
| Fond för yttre underhåll | | 702 000 | 624 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 188 150 | 55 110 150 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 443 124 | 367 429 |
| Årets resultat | | -6 891 | 153 695 |
| Summa fritt eget kapital | | 436 233 | 521 124 |
| Summa eget kapital | | 55 624 383 | 55 631 274 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 12 024 500 | 12 194 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 024 500 | 12 194 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 7 170 000 | 8 415 000 |
| Leverantörsskulder | | 44 258 | 53 846 |
| Skatteskulder | | 65 205 | 42 060 |
| Övriga skulder | | 20 625 | 26 482 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 217 480 | 186 598 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 517 568 | 8 723 986 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 75 166 451 | 76 549 760 |

cy
A R 88

| Kassaflödesanalys | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -6 891 | 153 696 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 528 947 | 528 947 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 23 145 | 1 380 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 545 201 | 684 023 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 10 967 | -22 442 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 15 436 | 51 458 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 571 604 | 713 039 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -1 415 000 | -294 996 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 415 000 | -294 996 |
| Årets kassaflöde | | -843 396 | 418 043 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 956 712 | 1 538 669 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 113 316 | 1 956 712 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'cj', 'for', '78', and 'M'.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 715 928 | 1 715 928 |
| Årsavgifter garage | 144 000 | 144 000 |
| P-platser | 42 400 | 55 950 |
| Hysesbortfall p-plats | -24 000 | -40 750 |
| | 1 878 328 | 1 875 128 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 64 831 | 60 836 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 259 |
| Snöröjning/sandning | 5 543 | 0 |
| Serviceavtal | 465 | 2 291 |
| Hisskostnader | 82 028 | 77 435 |
| Besiktningkostnader | 2 500 | 0 |
| Reparationer | 14 962 | 37 216 |
| Trädgård och utemiljö | 6 330 | 3 465 |
| Planerat underhåll | 172 875 | 22 880 |
| El | 41 375 | 46 312 |
| Värme | 260 192 | 226 160 |
| Vatten och avlopp | 70 946 | 69 269 |
| Avfallshantering | 57 283 | 57 783 |
| Försäkringskostnader | 33 109 | 30 799 |
| Kabel-tv | 89 776 | 40 259 |
| Bredband | 5 700 | 7 806 |
| Förbrukningsinventarier | 23 459 | 27 369 |
| Förbrukningsmaterial | 459 | 1 205 |
| | 931 833 | 711 344 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsavgift | 43 770 | 21 420 |
| Drivmedel för egna mask/fordon | 120 | 370 |
| Telefoni | 1 627 | 496 |
| Hemsida | 1 496 | 1 337 |
| Porto | 1 689 | 2 439 |
| Kontorsmaterial | 1 296 | 1 524 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 445 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 49 000 | 48 000 |
| Bankkostnader | 3 650 | 3 505 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 4 950 | 4 850 |
| Gåvor | 710 | 0 |
| Övriga poster | 1 500 | 6 850 |
| | 110 253 | 90 791 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 55 177 | 55 000 |
| Sociala avgifter på arvoden | 14 822 | 9 982 |
| | 69 999 | 64 982 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 48 025 000 | 48 025 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 48 025 000 | 48 025 000 |
| Ingående avskrivningar | -3 915 302 | -3 419 687 |
| Årets avskrivningar | -495 615 | -495 615 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 410 917 | -3 915 302 |
| Utgående redovisat värde | 43 614 083 | 44 109 698 |
| Taxeringsvärden byggnader | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 400 000 | 6 400 000 |
| | 39 400 000 | 39 400 000 |
| Bokfört värde byggnader | 43 614 083 | 44 109 698 |
| Bokfört värde mark | 30 150 000 | 30 150 000 |
| | 73 764 083 | 74 259 698 |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 333 319 | 333 319 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 333 319 | 333 319 |
| Ingående avskrivningar | -53 605 | -20 273 |
| Årets avskrivningar | -33 332 | -33 332 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -86 937 | -53 605 |
| Utgående redovisat värde | 246 382 | 279 714 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 871 | 871 |
| Avräkningskonto förvaltare | 81 796 | 534 462 |
| | 82 667 | 535 333 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 14 316 | 13 067 |
| Kabel-TV | 22 283 | 22 499 |
| Ekonomisk Förvaltning | 0 | 12 250 |
| Medlemskap | 5 000 | 4 950 |
| | 41 599 | 52 766 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Villkors- ändringsdag | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank nr 2850092350 | 1,20 | 2021-12-22 | 0 | 8 245 000 |
| Swedbank nr 2850092376 | 1,34 | 2023-03-24 | 5 787 500 | 5 957 500 |
| Stadshypotek nr 385668 | 1,14 | 2028-12-01 | 6 407 000 | 6 407 000 |
| SBAB | 0,48 | 2022-12-22 | 7 000 000 | 0 |
| | | | 19 194 500 | 20 609 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 7 170 000 | 8 415 000 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 170 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 000 000 kr

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 7 578 | 7 101 |
| Upplupna styrelsearvoden | 17 501 | 0 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 5 498 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 136 032 | 135 882 |
| Elkostnad | 4 433 | 5 574 |
| Fjärrvärmekostnad | 40 626 | 29 682 |
| Servicekostnad | 0 | 2 950 |
| Bredbandskostnad | 475 | 475 |
| Avfallskostnad | 5 097 | 4 934 |
| Mobil- och IP-telefoni | 240 | 0 |
| | 217 480 | 186 598 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 164 000 | 24 164 000 |
| | 24 164 000 | 24 164 000 |

Karlstad den 29/5-22


Janolof Eländer
Ordförande



Johan Wallstav


Jörgen Hedgren


Iréne Granbom


Christer Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats


Bo Enquist
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Klarälvsparcken i Karlstad

Org. Nr. 769618-6605

Förevisade räkenskaper och förvaltningsberättelse för perioden 2021-01-01 – 2021-12-31 har av oss granskats och befunnits utan anmärkning, varför vi tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för den tid revisionen avser.

Karlstad 2022-05-23



Bo Enqvist

Revisor



Kjell Högström

Revisorsuppleant