

Årsredovisning
för
Brf Klarälvsparcken

769618-6605

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Klarälvsparken, med säte i Karlstad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Färholmen 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 bilupställningsplats 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. 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.

Teknisk förvaltning

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

Handwritten signatures and initials: JA, JG, and others.

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 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Kjell Högström	Ordförande
Johan Wallstav	Kassör
Jörgen Hedgren	Sekreterare
Lars Karlsson	Ledamot
Irène Granbom	Ledamot

Eva Högström	Suppleant
Gunilla Akerfalk	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Intern revisorer

Bo Enquist	Ordinarie
Nils Karlsson	Suppleant

Valberedning

Roger Vercouteren
Kristina Söderberg

Handwritten signatures and initials: "JA", "Jg", "L. G", and "Sö".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av trapphusgång 20C efter slitage vid ut och inpassering samt klotter på väggar av besökande.

Spolning av avloppssystem, stammar och stick till lägenheter.
Vid detta arbete upptäcktes att brunnslock blivit överasfalterade.
Detta fel har rättats till av Consto.

Städdag den 3 oktober där ett 15 tal av de boende deltog.
Vid detta tillfälle bjöds det på kaffe där några boende bjöd på hembakade bullar.

Från 1 november har vår förening tecknat ett kollektivt avtal med Sappa för bredband till samtliga boende, från samma datum har Sappa också uppgraderat utbudet av TV kanaler från analogt till digital funktion samt att vissa kanaler levereras med HD kvalitet. För de som önskar finns fortfarande möjlighet att se TV kanalerna analogt. Önskar den boende fler kanaler än vad som ingår i avtalet får den teckna det direkt med Sappa.

Som vanligt varje år har vid två tillfällen filter för ventilationsaggregat i lägenheter delats ut på föreningens bekostnad.

Under våren har tätskikt för altaner plan 3 hus B gjorts om av Protan.
Protan lämnar från och med 2020 11-17 10 års garanti enligt ansvarsutfästelse.
Protan lämnar 15 års materialgaranti för Protan tak duk.

Brf Klarälvsparken har tecknat avtal med Consto om följande.

1. Utökad tätskyddsgaranti för samtliga ytor inom Brf, entreprenadgarantin är förlängd till 2025-12-31
2. Ansvarsutfästelse för utförande och behandling av granpanel vid byte från Loro Gamela. Garantin gäller till den 31 december 2023.
3. Komplettering av altan/balkongdörrar med espagnoletts för dubbeldörrar som är smala och behöver få ett enklare sätt att öppna. Detta arbete är utfört på några ställen. Consto står för arbete och materiel fram till 2023-03-15. Boende får själva framföra detta önskemål till Consto.

 
K. K.
2023

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 (49) medlemmar.

Under året har har 1 (6) överlåtelser skett till ett snittpris/kvm av 28 333 kr (34 443 kr).

Värdena inom parantes avser föregående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 875	1 877	1 878	1 913	1 909
Resultat efter finansiella poster	154	261	143	-118	110
Soliditet (%)	73	72	72	72	71
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	683	777	639	378	603
Fastighetslån/kvm (kr)	7 239	7 343	7 451	7 560	7 668
Årsavgifter/kvm	603	603	603	615	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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 486 150	546 000	184 772	260 657	55 477 579
Disposition av föregående års resultat:		78 000	182 657	-260 657	0
Årets resultat				153 695	153 695
Belopp vid årets utgång	54 486 150	624 000	367 429	153 695	55 631 274

Handwritten signatures and initials:
J. L. K.
K. P. 09
J. H.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	367 429
årets vinst	153 695
	521 124

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	78 000
i ny räkning överföres	443 124
	521 124

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

Handwritten notes:
2.12
60000
M. A.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 875 128	1 876 928
Övriga rörelseintäkter		2 450	2 806
Summa rörelseintäkter		1 877 578	1 879 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-711 344	-737 288
Övriga externa kostnader	4	-90 791	-84 434
Personalkostnader	5	-64 982	-63 880
Avskrivningar		-528 947	-515 888
Summa rörelsekostnader		-1 396 064	-1 401 491
Rörelseresultat		481 514	478 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 628	3 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 447	-221 462
Summa finansiella poster		-327 819	-217 587
Resultat efter finansiella poster		153 695	260 657
Årets resultat		153 695	260 657

M.K. K
2020
14

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 259 698	74 755 313
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	279 714	313 046
Summa materiella anläggningstillgångar		74 539 412	75 068 359
Summa anläggningstillgångar		74 539 412	75 068 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	535 333	361 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 766	30 324
Summa kortfristiga fordringar		588 099	391 493
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 422 249	1 178 371
Summa kassa och bank		1 422 249	1 178 371
Summa omsättningstillgångar		2 010 348	1 569 864
SUMMA TILLGÅNGAR		76 549 760	76 638 223

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the date 2021-12-14 and several illegible signatures.

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		54 486 150	54 486 150
Fond för yttre underhåll		624 000	546 000
Summa bundet eget kapital		55 110 150	55 032 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		367 429	184 772
Årets resultat		153 695	260 657
Summa fritt eget kapital		521 124	445 429
Summa eget kapital		55 631 274	55 477 579

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	12 194 500	20 595 516
Summa långfristiga skulder		12 194 500	20 595 516

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 415 000	308 980
Leverantörsskulder		53 846	6 150
Skatteskulder		42 060	40 680
Övriga skulder		26 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	186 598	209 318
Summa kortfristiga skulder		8 723 986	565 128

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **76 549 760** **76 638 223**

Handwritten signatures and initials:
A. K. A.
A. K. A.
A. K. A.

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	153 696	260 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	528 947	515 888
Förändring skatteskuld/fordran	1 380	930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	684 023	777 475
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 442	10 374
Förändring av kortfristiga skulder	51 458	-139 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	713 039	648 722
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-333 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-333 319
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-294 996	-308 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 996	-308 980
Årets kassaflöde	418 043	6 423
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 538 669	1 532 246
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 956 712	1 538 669

Handwritten signatures and initials:
L. G.
K. G.
M. G.

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.

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 715 928	1 715 928
Årsavgifter garage	144 000	144 000
P-platser	55 950	35 200
Hyresbortfall p-plats	-40 750	-18 200
	1 875 128	1 876 928

Handwritten signature and date:
M. K.
4/10 20
M. K.

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	60 836	47 912
Trädgårdsskötsel	259	0
Snöröjning/sandning	0	14 638
Serviceavtal	2 291	2 039
Hisskostnader	77 435	72 116
Besiktningkostnader	0	6 502
Reparationer	37 216	41 937
Trädgård och utemiljö	3 465	8 235
Planerat underhåll	22 880	1 449
El	46 312	59 064
Värme	226 160	254 820
Vatten och avlopp	69 269	66 036
Avfallshantering	57 783	56 273
Försäkringskostnader	30 799	29 492
Kabel-tv	40 259	52 788
Bredband	7 806	4 055
Förbrukningsinventarier	27 369	18 123
Förbrukningsmaterial	1 205	1 809
	711 344	737 288

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	21 420	20 640
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	3 835
Biljetter	0	277
Drivmedel för egna mask/fordon	370	0
Telefoni	496	0
Hemsida	1 337	2 433
Porto	2 439	1 876
Kontorsmaterial	1 524	987
Ekonomisk förvaltning	48 000	46 624
Bankkostnader	3 505	2 750
Medlems-/föreningsavgifter	4 850	4 760
Gåvor	0	252
Övriga poster	6 850	0
	90 791	84 434

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	55 000	54 000
Sociala avgifter på arvoden	9 982	9 880
	64 982	63 880

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 025 000	48 025 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 025 000	48 025 000
Ingående avskrivningar	-3 419 687	-2 924 072
Årets avskrivningar	-495 615	-495 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 915 302	-3 419 687
Utgående redovisat värde	44 109 698	44 605 313
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	44 109 698	44 605 313
Bokfört värde mark	30 150 000	30 150 000
	74 259 698	74 755 313

Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 319	0
Inköp		333 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 319	333 319
Ingående avskrivningar	-20 273	
Årets avskrivningar	-33 332	-20 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 605	-20 273
Utgående redovisat värde	279 714	313 046

Handwritten signatures and initials:
M. H. A.
d. H. J. G.
K.

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	871	871
Avräkningskonto förvaltare	534 462	360 298
	535 333	361 169

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 067	12 505
Kabel -TV	22 499	0
Ekonomisk Förvaltning	12 250	12 969
Medlemskap	4 950	4 850
	52 766	30 324

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank nr 2850092350	1,20	2021-12-22	8 245 000	8 245 000
Swedbank nr 2850092368	1,47	2020-11-25		6 531 996
Swedbank nr 2850092376	1,34	2023-03-24	5 957 500	6 127 500
Stadshypotek nr 385668	1,14	2028-12-01	6 407 000	
			20 609 500	20 904 496
Kortfristig del av långfristig skuld			8 415 000	308 980

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: 8 245 000 kr

Handwritten signatures and initials:
A. H. G.
M. H.
M. H.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

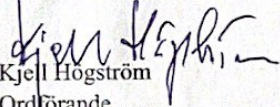
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 101	24 590
Förutbetalda avgifter och hyror	135 882	132 259
Elkostnad*	5 574	8 593
Fjärrvärmekostnad	29 682	38 471
Servicekostnad	2 950	590
Bredbandskostnad	475	0
Avfallskostnad	4 934	4 815
	186 598	209 318

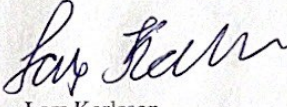
* Under 2019 ingår bredbandskostnad under elkostnad.

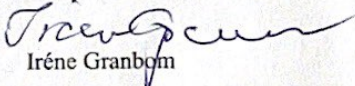
Not 12 Ställda säkerheter

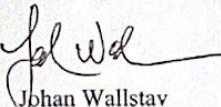
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 164 000	24 164 000
	24 164 000	24 164 000

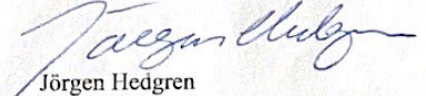
Karlstad den


Kjell Högström
Ordförande

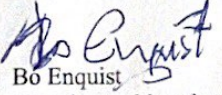

Lars Karlsson


Iréne Granbom


Johan Wallstav


Jörgen Hedgren

Min revisionsberättelse har lämnats


Bo Enquist
Föreningsvald revisor