

# ÅRSREDOVISNING 2023

BRF Klarälvsparken i Karlstad

## Brf Klarälvsparcken



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**197 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**6574 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**10%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**141 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**Nej**



**ÅRSavgift**  
**693 kr/kvm**

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klarälvsparken i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 769618-6605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fårholmen 1	2009-02-17	2009

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2847
33	garageplatser (30st) och MC- platser (3st)	0
15	p-platser	0
<b>Totalt 78 objekt</b>		<b>2847</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 18 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Janolof Elander	Ordförande	2021-11-18	
Kristina Söderberg	Ledamot	2022-06-14	
Bo Enqvist	Ledamot	2023-06-01	
Jörgen Hedgren	Ledamot	2021-11-18	
Anne Mäkitalo Andersson	Ledamot	2022-06-14	
Christer Jansson	Ledamot	2021-11-18	2023-06-01
Johan Wallstav	Suppleant	2023-06-01	
Carl Månsson	Suppleant	2023-06-01	
Moa Reinholdsson	Suppleant	2022-06-14	2023-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Söderberg, Bo Enqvist, Jörgen Hedgren, Anne Mäkitalo Andersson, Christer Jansson och Janolof Elander.

Revisorer har varit: Kjell Högström med Moa Reinholdsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: ingen valdes vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls juni.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 15%.

En höjning av årsavgiften med 6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Avsättningen till den yttre underhållsfonden ska uppå till minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-11.

## Avtal

- Nytt avtal med HSB avseende gräsklippning, trappstädning och snöröjning
- Nytt serviceavtal med Bravida för översyn av värmesystem
- Nytt 3-årsavtal med Sappa avseende kabel-TV och bredband 1000/1000 Mbit/s

## Ekonomi

- Avsättning av kapital på placeringskonto i SBAB
- Etablering av sparkonto i Resursbank

## Trädgård och Fastighet

- Etablering av anläggning för laddplatser
- Reparation av garageramp och kontinuerlig bevakning av funktion
- Överenskommelse med Consto och Puts & Tegel om garantiarbete/-åtgärd av del av putsfasader 2024
- Kontinuerligt arbete med Consto
- Trädgårds- och fastighetsdag i maj månad
- Trädgårds- och fastighetsdag i oktober månad
- Besiktning av tak
- Översyn av värmesystemet
- Behandling av gräsmattor på framsidan mot pingborrar

## Rutiner

- Etablering av mer detaljerad underhållsplan m.h.a. HSB
- Löpande förbättringar med årskalender för styrelsearbete
- Löpande förbättringar med årskalender för fastighet och trädgård
- Mer omfattande genomgång av handbok för boende
- Etablering av rutiner för uppföljning av månatlig förbrukning av el, vatten och fjärrvärme för att fånga avvikelser i ett tidigt skede

## Information

- 8 informationsbrev har skickats ut till medlemmar under året

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation laddstationer
2023	Ommålning av sophusen
2022	Renovering av entréer
2021	Utbyte av passersystem
2019	Härdning av garagegolv
2014	Ny panel på träfasad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren enligt underhållsplan:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av nödtelefoner i hissar
2024	OVK-besiktning och rensning ventilationskanaler
2024	Elbesiktning
2024	Exteriörbelysning mark, byte markarmatur
2025	Ommålning träfasad; söder
2025	Byte av lager fläktaggregat i garaget
2025	Linjemarkering, parkeringsplatser utomhus
2026	Ommålning träfasad; sydost, nordväst, väster
2027	Ommålning träfasad; norr

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	197	247	241	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 574	6 682	6 742	7 239	7 451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 574	6 682	6 682	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	141	134	131	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	693	603	603	603	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	753	662	660	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 143	1 881	1 878	1 875	1 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	174	-7	154	261
Soliditet, %	75	74	74	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal som visar noll saknar underlag för att säkerställas och är frivilliga att redovisa.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	54 486 150	0	0	54 486 150
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	816 000	0	128 294	944 294
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>55 302 150</b>	<b>0</b>	<b>128 294</b>	<b>55 430 444</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	322 233	174 289	-128 294	368 228
Årets resultat, kr	174 289	-174 289	-23 750	23 750
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>496 522</b>	<b>0</b>	<b>-152 044</b>	<b>391 978</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>55 798 672</b>	<b>0</b>	<b>-23 750</b>	<b>55 822 422</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 3706 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	496 522
Årets resultat, kr	23 750
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 706
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>391 978</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>391 978</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 143 322	1 881 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 377
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 143 322</b>	<b>1 884 796</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-911 874	-871 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 614	-53 823
Personalkostnader	Not 6	-70 000	-71 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 414	-528 947
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 622 902</b>	<b>-1 525 625</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>520 420</b>	<b>359 171</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 921	5 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 591	-190 724
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496 670</b>	<b>-184 882</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>23 750</b>	<b>174 289</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23 750</b>	<b>174 289</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	73 275 126	73 481 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>73 275 126</u>	<u>73 481 518</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>73 275 126</b></u>	<u><b>73 481 518</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	280
Övriga fordringar	Not 9	47 095	1 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 045	45 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>95 140</u>	<u>47 377</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 701 218</b></u>	<u><b>1 773 017</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>74 976 344</b></u>	<u><b>75 254 535</b></u>

# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	54 486 150	54 486 150
Fond för yttre underhåll	944 294	816 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>55 430 444</u>	<u>55 302 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	368 228	322 233
Årets resultat	23 750	174 289
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>391 979</u>	<u>496 522</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>55 822 423</u></b>	<b><u>55 798 672</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 427 000	13 407 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>18 427 000</u>	<u>13 407 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	290 000	5 617 500
Leverantörsskulder	69 641	70 426
Skatteskulder	94 570	90 034
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 31 063	28 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 241 648	242 520
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>726 922</u>	<u>6 048 863</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>19 153 922</u></b>	<b><u>19 455 863</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>74 976 344</u></b>	<b><u>75 254 535</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	520 420	359 171
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	534 414	528 947
	<u>1 054 834</u>	<u>888 118</u>
Erhållen ränta	27 921	5 842
Erlagd ränta	-524 591	-190 724
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>558 164</u>	<u>703 236</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 763	-4 707
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 558	83 796
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>515 960</u></b>	<b><u>782 325</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar markanläggning laddstolpar	-328 023	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-328 023</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-307 500	-170 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-307 500</u></b>	<b><u>-170 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b><u>-119 563</u></b>	<b><u>612 325</u></b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 725 640	1 113 315
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 606 077</u>	<u>1 725 640</u>
	<b><u>-119 563</u></b>	<b><u>612 325</u></b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens transaktionskonto och placeringar.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 973 208	1 715 928
Hysesintäkt garage och bilplatser	163 550	163 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 564	1 691
	<u>2 143 322</u>	<u>1 881 419</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	0	3 377
	<u>0</u>	<u>3 377</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-77 343	-54 695
El	-69 742	-50 625
Uppvärmning	-261 649	-248 973
Vatten	-68 732	-82 447
Renhållning	-69 179	-62 506
TV, bredband, iptelefoni	-106 940	-96 231
Serviceavtal	-17 790	-12 180
Hissar serviceavtal & besiktning	-37 534	-89 201
Förvaltningskostnader	-93 143	-78 774
Försäkringar	-37 294	-35 099
Fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Periodiskt underhåll	-3 706	0
Övriga driftskostnader	-21 153	-15 175
	<u>-911 874</u>	<u>-871 476</u>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-3 706	0
	<u>-3 706</u>	<u>0</u>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-86 959	-36 249
Kostnader överlåtelse och panter	-6 564	-2 168
Föreningsverksamhet	-822	-640
Kontorsutrustning och -material	-1 946	-744
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 557	-4 504
Konsulter	0	-6 125
Förbrukningsinventarier	-4 911	-3 393
Stämma och styrelse	-855	0
	<u>-106 614</u>	<u>-53 823</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen egen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-55 622	-49 779
Övriga arvoden	0	-7 049
Övriga personalkostnader	0	-381
Sociala avgifter	-14 378	-14 171
	<u>-70 000</u>	<u>-71 380</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-495 615	-495 615
Markanläggningar	-38 799	-33 332
	<u>-534 414</u>	<u>-528 947</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 025 000	48 025 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 150 000	30 150 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	333 319	333 319
Årets investering markanläggning	328 023	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 836 342</b>	<b>78 508 319</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 906 532	-4 410 917
Årets avskrivningar byggnader	-495 615	-495 615
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 269	-86 937
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 799	-33 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 561 215</b>	<b>-5 026 801</b>

**Utgående redovisat värde**

73 275 126 73 481 518

Redovisade värden byggnader	42 622 853	43 118 468
Redovisade värden mark	30 150 000	30 150 000
Redovisade värden markanläggningar	502 273	213 050

**Fastighetsbeteckning:** Färholmen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2020	38 000 000	6 000 000	44 000 000	44 000 000
		<b>38 000 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	24 164 000	24 164 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 164 000</b>	<b>24 164 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	47 095	1 872
	<b>47 095</b>	<b>1 872</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 045	45 225
	<b>48 045</b>	<b>45 225</b>

**Not 11 KASSA OCH BANK**

Swedbank	1 606 077	1 725 640
	<b>1 606 077</b>	<b>1 725 640</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,85%	2027-03-25	5 500 000	100 000
Stadshypotek	1,14%	2028-12-01	6 407 000	0
Stadshypotek	3,89%	2025-12-30	6 810 000	190 000
			<b>18 717 000</b>	<b>290 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>18 527 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				290 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>290 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				17 267 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	16 685	14 933
Arbetsgivaravgifter	14 378	13 450
	<b>31 063</b>	<b>28 383</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	7 852	12 766
Förutbetalda årsavgifter och hyror	161 663	175 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 133	54 456
	<b>241 648</b>	<b>242 520</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Janolof Elander  
Ordförande

.....  
Bo Enqvist

.....  
Anne Mäkitalo Andersson

.....  
Jörgen Hedgren

.....  
Kristina Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kjell Högström  
Revisor vald av föreningsstämman




# REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Klarälvsparcken i Karlstad

Org. Nr. 769618-6605

Förevisade räkenskaper och förvaltningsberättelse för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31 har av oss granskats och befunnits utan anmärkning, varför vi tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för den tid revisionen avser.

Karlstad 2024-03-14



Kjell Högström

Revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Klarälvsparken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JANOLOF ELANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:13:13



**ANNE MÄKITALO ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 22:05:38



**KRISTINA SÖDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:10:39



**BO ENQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 14:43:07



**JÖRGEN HEDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:44:14



**KJELL HÖGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 16:04:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Klarälvsparken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL HÖGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 15:59:50



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.