

Årsredovisning
för
Brf Klaraparken i Karlstad

769616-2911

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Klaraparken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Ekorren 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 34 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
1 st 3 rum o kök.

Den totala boytan är 1 768 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Brunskog. Bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel har under året skötts av styrelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Ekorren GA:1, som avser signalanordning, infartsväg och port till innergården. Ekorren 14 har ett andelstal om 17/137 (ca 12,4%).

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas av fem servitut avseende rätt till tolv parkeringsplatser inom stamfastigheten Ekorren 11, sophantering, brandutrymningsvägar och cykelparkering.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2021-12-31	Amortering år 2021
Nordea	1,24%	2025-11-19	3 800 000	0
Nordea	0,98%	2022-12-21	5 900 000	0
Nordea	1,15%	2024-12-18	5 588 000	0
Nordea	0,82%	Rörlig	385 000	166 000

Amortering 2021, 166 000 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2021. Genomsnittlig avgift är 716 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1978. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt på lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall inte bostadsrättsföreningar betala inkomstskatt på ränteintäkter tillhörande fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 306	1 312	1 302	1 294
Resultat efter finansiella poster	231	77	114	224
Soliditet (%)	51,5	50,9	51,2	51,1
Balansomslutning	33 323	33 234	32 928	32 738

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 559 803	151 518	39 600	98 451	77 144	16 926 516
Avsättning yttre fond			43 800	33 344	-77 144	0
Årets resultat					230 837	230 837
Belopp vid årets utgång	16 559 803	151 518	83 400	131 795	230 837	17 157 353

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	131 795
Fond yttre underhåll	0
årets vinst	230 837
	362 632

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	43 800
i ny räkning överföres	318 832
	362 632

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 304 364	1 304 412
Övriga rörelseintäkter		2 582	7 750
Summa rörelseintäkter		1 306 946	1 312 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-773 830	-828 985
Personalkostnader	4	-51 632	-47 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-100 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-925 462	-1 076 832
Rörelseresultat		381 484	235 330
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 647	-158 186
Summa finansiella poster		-150 647	-158 186
Resultat efter finansiella poster		230 837	77 144
Resultat före skatt		230 837	77 144
Årets resultat		230 837	77 144

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 727 147	32 827 147
Summa materiella anläggningstillgångar		32 727 147	32 827 147
Summa anläggningstillgångar		32 727 147	32 827 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-1 000
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	20 958	20 474
Summa kortfristiga fordringar		20 963	19 474
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 760	386 146
Summa kassa och bank		574 760	386 146
Summa omsättningstillgångar		595 723	405 620
SUMMA TILLGÅNGAR		33 322 870	33 232 767

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 711 321	16 711 321
Fond för yttre underhåll		83 400	39 600
Summa bundet eget kapital		16 794 721	16 750 921
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		131 795	98 450
Årets resultat		230 837	77 144
Summa fritt eget kapital		362 632	175 594
Summa eget kapital		17 157 353	16 926 515
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	15 673 000	15 839 000
Summa långfristiga skulder		15 673 000	15 839 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		149 892	154 710
Skatteskulder		43 533	41 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	299 092	270 873
Summa kortfristiga skulder		492 517	467 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 322 870	33 232 767

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		230 837	77 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 000	200 000
Övrigt		1 859	2 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		332 696	279 459
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 000	1 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-484	-339
Förändring av leverantörsskulder		-4 818	-24 143
Förändring av kortfristiga skulder		28 221	4 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		354 615	260 356
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 522 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 522 606
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-166 000	245 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-166 000	245 250
Årets kassaflöde		188 615	-1 017 000
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		386 146	1 403 145
Likvida medel vid årets slut		574 761	386 145

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: Avskrivning enligt plan.

Not 2 Intäkter

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-1 077 530	-1 077 578
Hyror	-226 848	-226 848
Div	-2 568	0
	-1 306 946	-1 304 426

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Lokalvård	73 240	53 412
Rep och underhåll	93 333	272 708
Hissunderhåll	7 243	8 211
Porttel/telia	17 488	15 488
El	48 193	31 573
Värme	213 663	173 009
Vatten och avlopp	28 318	47 414
Renhållning	49 103	44 093
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättsförsäkring	32 804	31 242
Telia	38 938	39 242
Fastighetsavgift	40 852	40 012
Övriga driftskostnader	13 826	16 447
Revisionsarvode	8 750	8 500
Arvode för teknisk förvaltning	47 998	47 634
Obligatorisk ventilationskontroll	60 081	
	773 830	828 985

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	40 000	35 000
Sociala kostnader	11 632	10 997
Bilersättning	0	1 850
Totalt	51 632	47 847

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 997 147	32 474 541
Inköp		1 522 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 997 147	33 997 147
Ingående avskrivningar	-1 170 000	-970 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 370 000	-1 170 000
Utgående redovisat värde	32 627 147	32 827 147
Taxeringsvärden byggnader	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	25 800 000	25 800 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vänerförvaltning AB	12 024	11 975
Tele 2	8 672	8 499
Försäkring	262	0
	20 958	20 474

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för räntecändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,24	2025-11-19	3 800 000
Nordea	0,98	2022-12-21	5 900 000
Nordea	1,15	2024-12-18	5 588 000
Nordea	0,82	Rörlig	385 000
			15 673 000


Fastighetsinteckning	2021-12-31	2020-12-31
	15 900 000	15 900 000


Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	3 000	5 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	121 803	102 624
El nov+dec	6 000	6 000
Värme dec	34 465	23 423
Övriga poster	133 824	133 824
	299 092	270 871


Karlstad 220528


Anton Blomberg
Ordförande


Wille Nummelin
Ledamot


Leo Löfgren
Ledamot


Fredrik Nordh
Ledamot


Lisa Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor