

Årsredovisning
för
Brf Klaraparken i Karlstad
769616-2911

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Klaraparken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Ekorren 14 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Ekorren 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 34 lägenheter. Föreningen innehar mark med ägande rätt.

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 Värmland. 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.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Wille Nummelin	Ledamot	Ordförande
Fredrik Nordh	Ledamot	
Lars Wallberg	Ledamot	
Britt-Marie Aas	Ledamot	
Lisa Jansson	Ledamot	
Fanny Müller	Suppleant	
Ingeborg Karlsson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 39 996 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Styrelsen

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Sodexo

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Tele2

Kabel-TV, bredband

Dina försäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

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.

Verksamhet under året som gått och nästa år

Från och med den 1 januari 2025 har vi bytt städfirma. Vattenskadan som inträffade i november 2023 är slutreglerad i början av 2025. I december 2024 omsatte vi även ett lån på 5 120 000 kr med en ränta på 2,88 %, bunden i tre år.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar positivt resultat för 2024. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är positivt, se kassaflödesanalys.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 8% 1/1-2024. Genomsnittlig avgift är 695 kr per m2. Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1978. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 401	1 328	1 276	1 304
Resultat efter finansiella poster	139	68	-1 023	231
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	695	661	611	609
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 382	8 493	8 559	8 865
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 382	8 493	8 559	8 865
Sparande per kvm (kr/kvm)	418	170	157	240
Räntekänslighet (%)	12,1	12,9	14,0	14,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	182	266	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,6	86,5	76,7	82,4
Soliditet (%)	54,2	53,6	53,3	51,5
Balansomslutning	33 120	33 204	33 284	33 323

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 079 928	1 231 393	208 800	-785 564	68 349	17 802 906
Avsättning yttre fond			81 600	-81 600		0
Disposition av föregående års resultat:				68 349	-68 349	0
Årets resultat					138 581	138 581
Belopp vid årets utgång	17 079 928	1 231 393	290 400	-798 815	138 581	17 941 487

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-798 815
årets vinst	138 581
	-660 234

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	81 600
i ny räkning överföres	-741 834
	-660 234

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 400 603	1 327 623
Övriga rörelseintäkter	3	388 985	22 819
Summa rörelseintäkter		1 789 588	1 350 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 003 510	-627 945
Övriga externa kostnader		-84 042	-65 998
Personalkostnader	5	-49 734	-51 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-1 337 286	-945 254
Rörelseresultat		452 302	405 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 319	6 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 040	-342 845
Summa finansiella poster		-313 721	-336 839
Resultat efter finansiella poster		138 581	68 349
Resultat före skatt		138 581	68 349
Årets resultat		138 581	68 349

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 227 147	32 427 147
Summa materiella anläggningstillgångar		32 227 147	32 427 147
Summa anläggningstillgångar		32 227 147	32 427 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158 588	12 060
Övriga fordringar		19	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 364	108 090
Summa kortfristiga fordringar		214 971	120 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		678 382	656 404
Summa kassa och bank		678 382	656 404
Summa omsättningstillgångar		893 353	776 569
SUMMA TILLGÅNGAR		33 120 500	33 203 716

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 311 321	18 311 321
Fond för yttre underhåll		290 400	208 800
Summa bundet eget kapital		18 601 721	18 520 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-798 815	-785 564
Årets resultat		138 581	68 349
Summa fritt eget kapital		-660 234	-717 215
Summa eget kapital		17 941 487	17 802 906
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	10 825 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		10 825 000	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 995 000	5 315 000
Leverantörsskulder		92 859	114 451
Skatteskulder		90 132	87 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	176 022	184 335
Summa kortfristiga skulder		4 354 013	5 700 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 120 500	33 203 716

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		138 581	68 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		200 000	200 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		338 581	268 349
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-146 528	0
Förändring av kortfristiga fordringar		51 721	-72 314
Förändring av leverantörsskulder		-21 592	22 155
Förändring av kortfristiga skulder		-5 204	-53 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten		216 978	164 780
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-195 000	-117 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-195 000	-117 000
Årets kassaflöde		21 978	47 780
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		656 404	608 623
Likvida medel vid årets slut		678 382	656 403

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

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 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 228 270	1 168 056
Årsavgifter hyreslägenhet	172 332	159 566
	1 400 602	1 327 622

I föreningens årsavgifter ingår. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	189 089	22 819
Försäkringsersättning	199 896	0
	388 985	22 819

Övriga intäkter avser 2024 främst ersättningar från medlemmar.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Lokalvård	55 925	63 093
Rep och underhåll	399 629	32 632
Hissunderhåll	25 776	13 253
Porttel/telia	376	17 405
El	36 965	58 629
Värme	215 678	210 158
Vatten och avlopp	76 635	53 815
Renhållning	63 306	54 127
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättsförsäkring	35 515	32 068
Tele2	47 405	39 686
Fastighetsavgift	45 640	44 492
Övriga driftskostnader	660	8 587
	1 003 510	627 945

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	39 996	41 196
Sociala kostnader	9 738	10 115
Totalt	49 734	51 311

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 997 147	33 997 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 997 147	33 997 147
Ingående avskrivningar	-1 570 000	-1 370 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 770 000	-1 570 000
Utgående redovisat värde	32 227 147	32 427 147
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	27 200 000	27 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 963	14 504
Tele 2	10 099	10 050
Fastighetsförsäkring	31 303	29 254
Förutbetalda räntor och amorteringar	0	54 281
	56 365	108 089

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,24	2025-11-19	3 800 000
Nordea	3,51	2026-12-16	5 900 000
Nordea	2,88	2027-12-15	5 120 000
			14 820 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 995 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 195 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 845 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	14 088	24 213
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	114 918	103 697
El	3 750	4 144
Värme	28 494	32 175
Hisskostnader	0	6 579
Revision	8 750	8 750
Renhållning	5 362	4 597
Påminnelseavgifter	660	180
	176 022	184 335

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Wille Nummelin
Ordförande

Fredrik Nordh
Ledamot

Lars Wallberg
Ledamot

Lisa Jansson
Ledamot

Britt-Marie Aas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2025



Årsredovisning -24 för sign.pdf

(140093 byte)
SHA-512: 43e68df8b6ee39384d78f34b2fedcb6ba02d9
611dd19830cbd11dab94eb6d83929696deac9fd24bd08b
7660747b135bf2f4668316ebb48ca99a93a301d7c4e23

Underskrifter

2025-05-26 16:54:29 (CET)



Britt-Marie Aas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 21:18:13 (CET)



Fredrik Nordh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 14:34:35 (CET)



Gösta Lars-Göran Wallberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 13:38:46 (CET)



Lisa Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 15:27:38 (CET)



Wille Nummelin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 08:59:33 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

955632a1f34c9ba9acfcde2cb3f15708a007f52e2f64cec08d2a467dceb07e00a9c84d46f9427e9de64f81f406d636eb1d7bb9c7846af890eb4d8f43bc9c551a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.