

# Årsredovisning

för

## Brf Klarälvsparcken

769618-6605

Räkenskapsåret

2013

L. K.

R  
S  
K

Styrelsen för Brf Klarälvsparken, Karlstad kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Karlstad Fårholmen 1 i Karlstad kommun, består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 30 stycken bostadslägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Förråd och biluppställningsplats finns till samtliga bostäder. Det finns även ett teknikutrymme i fastigheten.

Lägenhetsfördelning:

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

Den totala boytan är ca 2 847 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

### Fastighetens tekniska status

Enligt den ekonomiska planen ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadsvärdet för föreningens hus. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det bör observeras att stambyten och omdragning av el (VA och EL) inte ingår i underhållsplan. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd och vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning.

### Fastighetsförvaltning - Avtal under 2013

- Fastum UBC Förvaltning AB - ekonomisk förvaltning
- Råums Maskin - yttre trädgårdsskötsel och trappstädning
- Sappa - kabel TV
- Kone - underhållsavtal garageport och hissar
- Karlstads Elnät AB - elavtal, anslutning till stadsnätet RPhone - telefoni för porttelefon
- Karlstads Energi AB - fjärrvärme, återvinning
- T3 Telecom - bredbandsanslutning

L.H  
R  
R  
R

### Föreningsfrågor

Föreningen har 47 (47) medlemmar fördelade på 30 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (6) överlåtelser skett till ett snittpris per 19 381 ( 19 852) kr/kvm. Uppgifterna inom parentes avser förgående år.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Väsentliga händelser under året

- \* Garantibesiktning i januari av den invändiga entreprenaden
- \* Garantibesiktning i maj av den utvändiga entreprenaden
- \* Etablering av avtal med ByggBolaget om förlängd garanti
- \* Omarbetning av underhållsavtal med Kone avseende hissar
- \* Omarbetning av avtal med Råums Maskin avseende yttre trädgårdsskötsel och trappstädning
- \* Föreningen har fått ansvarsutfästelse för tätskiktsentreprenad yttertak, 10 plus 5 år
- \* Komplettering av brandskyddsutrustning i trapphus och garage
- \* Fuktmätning vid terrassdörrar på plan 3
- \* Åtgärd av termostat för värmeslingor i nedfart till garage
- \* Etablering av parkeringsplatser utomhus för uthyrning
- \* Etablering av rutiner för hantering av huvudnyckel
- \* Fortsatt arbete med fasaden
- \* Fortsatt arbete med infarten från Sandbäcksgatan
- \* Bevakning att alla besiktningsanmärkningar blir åtgärdade
- \* Omskrivning av ett av föreningens tre lån till 3-månadersränta
- \* Byte av ventilationsfilter i gemensamma utrymmen
- \* OVK-besiktning
- \* Smörj dörrar till lägenheter och förråd
- \* Beslut om justering av föreningens stadgar
- \* Etablering av avtal med ByggBolaget om byte av låskistor i lgh dörrar
- \* Etablering av avtal med ByggBolaget om möjlighet att få altandörr kompletterad med espagnoletts
- \* Föreningen har startad medlemskap i Bostadsrätterna
- \* Uppdatering av hemsida
- \* Uppdatering av ordningsregler
- \* Uppdatering av skötselinstruktioner
- \* Byte av koder till entrédörrar och garage
- \* Städdag under oktober 2013
- \* Städning av garage april 2013
- \* Inga avgiftshöjningar planerade för året

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- \* Bevakning att alla besiktningsanmärkningar blir åtgärdade
- \* Utbyte till självstängande låskistor på dörrar till sophusen
- \* Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket
- \* Avsättning av kapital på sparkonto
- \* Utredning ersättning av LED-belysning gemensamma utrymmen
- \* Utredning för installation av solpaneler
- \* Inga avgiftshöjningar planerade för året

Lik  
th  
bc  
R

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

### Fastighetslån

Finns redovisade i not.

### Nyckeltal

	2013	2012
Genomsnittlig skuldränta %	3,63	3,56
Lån per kvm boyta, kr vid årets utgång	8 128	8 188
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	75,56	75,24
Fastighetens belåningsgrad %	29,41	29,62
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	615	628

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-04-24 följande sammanställning:

Roger Vercouteren	Ordförande
Janolof Elander	Sekreterare
Roger Forsberg	Ekonomiansvarig
Lars Karlsson	Ledamot
Irène Granbom	Ledamot
George Rupar	Suppleant
Nils Karlsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter alternativt två i förening  
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Pia Andersson  
Inger Hoas

### Revisorer

Bo Enquist	Ordinarie
Tommy Andersson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-04-15.

h.k  
JG  
K  
RR  
K

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	336 490
årets vinst	149 702
	<b>486 192</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	78 000
i ny räkning överföres	408 192
	<b>486 192</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JG  
L.N.  
PR  
A  
R

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 894 873	1 894 854
Hysesintäkter		11 450	600
Övriga rörelseintäkter		0	1
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 906 323</b>	<b>1 895 455</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-38 894	-79 182
Driftskostnader	2	-640 715	-668 716
Administrationskostnader	3	-57 967	-82 077
Personalkostnader	4	-49 999	-51 640
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-787 575</b>	<b>-881 615</b>
Avskrivning byggnad	5	-127 333	-123 625
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-127 333</b>	<b>-123 625</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>991 415</b>	<b>890 215</b>
Ränteintäkter		605	419
Räntekostnader		-842 228	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90	-833 365
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-841 713</b>	<b>-832 946</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>149 702</b>	<b>57 269</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>149 702</b>	<b>57 269</b>

JG L.16  
RF  
Bt R

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	47 579 003	47 706 336
Mark		30 150 000	30 150 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 729 003</b>	<b>77 856 336</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 729 003</b>	<b>77 856 336</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 915	7 455
Övriga fordringar		7	7
Andra kortfristiga fordringar	6	60 755	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 838	41 567
Avräkningskonto förvaltare		861 680	454 199
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>962 195</b>	<b>503 228</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		0	346 880
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>346 880</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>962 195</b>	<b>850 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 691 198</b>	<b>78 706 444</b>

JG  
L.k.  
PR  
R

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		54 486 150	54 486 150
Föreningens fond för yttre underhåll		78 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 564 150</b>	<b>54 486 150</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		336 490	357 221
Årets resultat		149 702	57 269
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>486 192</b>	<b>414 490</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>55 050 342</b>	<b>54 900 640</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 971 436	23 098 936
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 971 436</b>	<b>23 098 936</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	170 000	212 500
Leverantörsskulder		108 828	78 767
Övriga skulder		0	21 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	390 592	394 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>669 420</b>	<b>706 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 691 198</b>	<b>78 706 444</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		24 164 000	24 164 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "L. G.", "JS", "RR", "R", and "R".



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 0 kronor.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### 1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	8 048	25 267
Reparation ventilation	0	13 035
Rep kabel-tv/bredband/porttele	0	1 670
Reparation hissar	0	11 762
Reparation portar	0	2 148
Rep planteringar, träd/buskar	7 596	6 550
Rep av garage och p-platser	0	18 750
Reparation av gem utrymmen	12 000	0
OVK-besiktning	11 250	0
	<b>38 894</b>	<b>79 182</b>

L-1  
B-79 PRK

## 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	57 492	43 119
Snöröjning/sandning	25 017	28 070
Städning grundavtal	0	5 801
Städning extradebiteringar	0	2 975
Hiss besiktning	3 785	2 955
Hiss serviceavtal	10 671	5 160
Hiss larmavtal	12 098	5 850
Fastighetsel	61 590	123 098
Fjärrvärme	261 664	224 467
Vatten- och avlopp	60 015	79 358
Avfallshantering	51 457	38 664
Fastighetsförsäkring	23 571	22 287
Kabel-tv	34 914	39 977
Bredband	20 654	3 589
Förbrukningsinventarier	5 802	26 852
Förbrukningsmaterial	7 929	14 936
Hyra/leasing av maskin/fordon	698	700
Biljetter	0	858
Fastighetsskötsel extradeb	763	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	1 800	0
Serviceavtal	795	0
	<b>640 715</b>	<b>668 716</b>

## 3 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2013	2012
Inkasso- och KFM-avgifter	0	160
Kontorsmaterial	331	2 138
Fast telefoni/hemsida	3 712	2 809
Postbefordran	2 176	1 382
Föreningemensamma aktiviteter	5 308	9 750
Förvaltning grundavtal	39 562	38 531
Förvaltning extradebiteringar	541	1 596
Avgifter Bolagsverket	1 400	975
Bankkostnader	3 362	2 269
Juridisk konsultation	0	17 000
Övriga externa tjänster	0	1 450
Övriga förvaltningskostnader	312	4 017
Tidning/tidskrift/facklitterat	1 263	0
	<b>57 967</b>	<b>82 077</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
L.H.  
B. 79 RR  
AR

#### 4 Styrelsearvoden

	2013	2012
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	40 705	40 705
Övriga sociala kostnader	9 294	10 935
	<b>49 999</b>	<b>51 640</b>

#### 5 Byggnad

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 025 000	48 025 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 025 000</b>	<b>48 025 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-318 664	-195 039
Årets avskrivningar	-127 333	-123 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-445 997</b>	<b>-318 664</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 579 003</b>	<b>47 706 336</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	4 626 000	4 985 000
	<b>30 626 000</b>	<b>30 985 000</b>

#### 6 Andra kortfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Utbetalas 2014-01-27		
Garantiåtagande	60 755	0

#### 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar Värmland	9 215	17 097
Sappa AB	9 944	13 835
Fastum UBC Förvaltning AB	7 679	10 635
	<b>26 838</b>	<b>41 567</b>

hll  
JG  
PR  
12

### 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 486 150		357 221	57 269
Disposition av föregående års resultat		78 000	-20 731	-57 269
Årets resultat				149 702
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 486 150</b>	<b>78 000</b>	<b>336 490</b>	<b>149 702</b>

### 9 Swedbank

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank lån nr 2850092350, ränta 2,109%, rörlig ränta	8 245 000	8 245 000
Swedbank lån nr 2850092368, ränta 3,550%, ffd 161124	6 948 936	6 948 936
Swedbank lån nr 2850092376, ränta 3,990%, ffd 150424	7 947 500	8 117 500
Avgår kortfristig del	-170 000	-212 500
	<b>22 971 436</b>	<b>23 098 936</b>

### 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Inspecta	0	2 955
Råum's Maskin	3 688	5 750
Karlstad Energi	31 264	38 093
Krook & Tjäder	0	8 063
Karlstad Energi	5 827	8 932
Karlstad Energi	2 066	1 822
Förutbetalda hyror/avgifter	147 212	123 305
Upplupna räntekostnader	200 535	205 176
	<b>390 592</b>	<b>394 096</b>

L.H  
Tg RR  
R R

Karlstad den 27/3-2014



Roger Vercouteren



Janolof Elander



Roger Forsberg



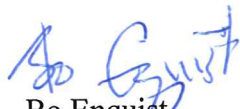
Lars Karlsson



Iréne Granbom

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3-2014



Bo Enquist  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Klarälvsparken i Karlstad

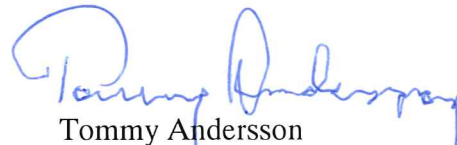
Org.nr 769618-6605

Förevisade räkenskaper för perioden 2013-01-01—2013-12-31 har av oss granskats och befunnits utan anmärkning, varför vi tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för den tid revisionen avser.

Karlstad, 2014-03-26



Bo Enqvist



Tommy Andersson