

ÅRSREDOVISNING 2025

BRF Klarälvsparken i Karlstad

Brf Klarälvsparken



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
243 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4999 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
138 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
757 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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klarälvsparcken i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 769618-6605 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fårholmen 1	2008-04-15	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. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 847
33	garageplatser	495
15	p-platser	0
Totalt 78 objekt		3 342

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.
Kjell Högström	Ordförande	2025-05-27	
Kristina Söderberg	Ordförande	2025-01-18	2025-05-27
Janolof Elander	Ordförande	2021-11-18	2025-01-18
Lars Karlsson	Ledamot	2025-05-27	
Bo Enqvist	Ledamot	2023-06-01	2025-05-27
Anne Mäkitalo Andersson	Ledamot	2022-06-14	2025-05-27
Walid Alizada	Ledamot	2025-05-27	
Carl Månsson	Ledamot	2025-05-27	
Carl Månsson	Suppleant	2023-06-01	2025-05-27
Emma Lundgren	Ledamot	2025-01-17	
Bo Andersson	Suppleant	2025-05-27	
Johan Wallstav	Suppleant	2023-06-01	
Kristina Söderberg	Ledamot	2022-06-14	2025-01-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Kjell Högström, sekreterare Emma Lundgren (har avgått i förtid och suppleant Bo Andersson har till kommande stämma verkat som ledamot) samt ledamot Lars Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Högström, Lars Karlsson, Walid Alizada, Carl Månsson och Emma Lundgren.

Revisorer har varit: Bo Enqvist vald av föreningen.

Valberedning har varit: ingen valdes vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 3%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-13.

Avtal

- Ett nytt avtal har tecknats med FF Fastighetsservice som leverantör avseende skötsel av gräsmattor samt trappstädning
- HSB Värmland sköter den ekonomiska förvaltningen
- Kollektivt Tv- och bredbandsavtal med Sappa
- Kollektiv Bostadsrättstillägg genom Länsförsäkringar Värmland
- Serviceavtal med Bravida gällande värmesystem
- Serviceavtal på hissar genom Motum

Ekonomi

- Löpande arbete med planering av kapital på placeringskonto i SBAB
- Föreningen har under året arbetat med omteckning av lån samt genomfört amorteringar i enlighet med fastställd ekonomisk budget.

Trädgård och Fastighet

- Reparation av sensor i garageramp och kontinuerlig bevakning av funktion
- Garantiarbete/-åtgärd av Puts & Tegel för delar av putsfasader
- Gemensamma städdagar har genomförts under både vår och höst med god uppslutning från medlemmarna
- Nya bänkar har köpts in och placerats utanför entréerna för att skapa en mer inbjudande och funktionell utemiljö
- Sju prydnadsträd har planterats i föreningens utemiljö som ett led i att förbättra den yttre trivseln
- Besiktning och städning av yttertak samt testning av rökluckor har genomförts i egen regi
- Översyn av värmesystemet enligt serviceavtal med Bravida

Rutiner

- Löpande förbättringar med årskalender för styrelsearbete
- Löpande förbättringar med årskalender för fastighet och trädgård
- Uppdatering av boendepärm till boende
- Uppdatering av styrelsepärm till ledamöter i styrelsen

Information

- Informationsbrev har skickats ut till medlemmar under året

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av del av putsfasad
2024	Byte av nödtelefoner i hissar
2023	Installation laddstationer
2023	Ommålning av sophusen
2022	Renovering av entréer
2021	Utbyte av passersystem
2019	Omläggning av garagegolv
2014	Ny panel på träfasad

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

Årtal	Åtgärd
2026	Driftsättning av laddstolpar
2026	Exteriörbelysning mark, byte markarmatur
2026	Målning av sophus A
2026	Ommålning träfasad; söder
2027	Byte av lager fläktaggregat i garaget
2027	Linjemarkering, parkeringsplatser utomhus
2027	OVK-besiktning
2030	Ommålning träfasad; norr
2030	Underhållsspolning av avloppsstammar

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	243	295	197	247	241
Skuldsättning, kr/kvm	4 999	6 472	6 574	6 682	6 742
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 868	6 472	6 574	6 682	6 682
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	138	152	141	134	131
Årsavgifter, kr/kvm	757	735	693	603	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	86	92	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	827	848	753	662	660
Nettoomsättning, tkr	2 365	2 305	2 143	1 881	1 878
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	301	24	174	-7
Soliditet, %	77	75	75	74	74

Yta för garage inkluderas i beräkningen 2025.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54 486 150	0	0	54 486 150
Underhållsfond, kr	1 051 423	0	886 270	1 937 693
S:a bundet eget kapital, kr	55 537 573	0	886 270	56 423 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	284 850	300 545	-886 270	-300 876
Årets resultat, kr	300 545	-300 545	130 575	130 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	585 395	0	-755 695	-170 301
S:a eget kapital, kr	56 122 968	0	130 575	56 253 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 973 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 730 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	585 394
Årets resultat, kr	130 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	715 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-973 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 730
Balanseras i ny räkning, kr	-170 301

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 365 470	2 304 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 499	124 178
Summa Rörelseintäkter		2 369 969	2 428 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 031 708	-998 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 155	-36 012
Personalkostnader	Not 6	-73 000	-3 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-594 552	-594 552
Summa Rörelsekostnader		-1 756 414	-1 632 342
Rörelseresultat		613 555	796 655
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 048	56 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 028	-552 412
Summa Finansiella poster		-482 980	-496 110
Resultat efter finansiella poster		130 575	300 545
Resultat före skatt		130 575	300 545
Årets resultat		130 575	300 545

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 086 023	72 680 575
Summa Materiella anläggningstillgångar		72 086 023	72 680 575
Summa Anläggningstillgångar		72 086 023	72 680 575

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	29 535	864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	61 285	114 538
Summa Kortfristiga fordringar		92 290	116 835

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 202 108	2 211 855
Summa Kassa och bank		1 202 108	2 211 855
Summa Omsättningstillgångar		1 294 397	2 328 691

Summa Tillgångar		73 380 421	75 009 266
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 486 150	54 486 150
Fond för yttre underhåll	1 937 693	1 051 423
Summa Bundet eget kapital	56 423 843	55 537 573
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-300 876	284 850
Årets resultat	130 575	300 545
Summa Ansamlad förlust	-170 300	585 394
Summa Eget kapital	56 253 543	56 122 967

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1211 607 000	11 707 000
Summa Långfristiga skulder	11 607 000	11 707 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 100 000	6 720 000
Leverantörsskulder	102 358	114 709
Skatteskulder	74 790	98 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13242 730	246 356
Summa Kortfristiga skulder	5 519 878	7 179 298
Summa Skulder	17 126 878	18 886 298
Summa Eget kapital och skulder	73 380 421	75 009 266



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	613 555	796 655
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	594 552	594 552
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	594 552	594 552
Erhållen ränta	46 048	56 302
Erlagd ränta	-534 255	-547 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	719 900	900 259
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 546	-21 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-34 193	17 214
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 648	-4 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	710 252	895 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 720 000	-290 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 720 000	-290 000
Årets kassaflöde	-1 009 748	605 778
Likvida medel vid årets början	2 211 855	1 606 077
Likvida medel vid årets slut	1 202 108	2 211 855

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 154 456	2 091 672
	Hyror garage och parkeringsplatser	244 800	244 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 768
	Övriga primära intäkter	9 114	2 579
	Summa Bruttoomsättning	2 408 370	2 343 819
	Hysesbortfall	-42 900	-39 000
	Summa	-42 900	-39 000
	Summa Nettoomsättning	2 365 470	2 304 819
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-184 140	-166 316
	Snö och halk-bekämpning	-4 938	-23 683
	Reparationer	-78 083	-87 839
	Planerat underhåll	-86 729	-68 871
	El	-65 774	-68 178
	Uppvärmning	-290 874	-274 013
	Vatten	-104 226	-93 748
	Sophämtning	-48 222	-46 391
	Fastighetsförsäkring	-41 816	-39 673
	Kabel-TV och bredband	-75 185	-81 166
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 720	-48 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 031 708	-998 778
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 392	-13 269
	Administrationskostnader	-15 905	-9 036
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Medlemsavgifter	-5 070	-5 070
	Föreningsverksamhet	-3 441	-2 869
	Övriga förvaltningskostnader	-8 847	-5 768
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 155	-36 012
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 493	0
	Revisionsarvode	-2 722	-2 722
	Sociala avgifter	-13 785	-278
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 000	-3 000

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-495 615	-495 615
	Avskrivning på markanläggning	-98 937	-98 937
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-594 552	-594 552
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 025 000	48 025 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 150 000	30 150 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	661 342	661 342
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 836 342	78 836 342
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 155 767	-5 561 215
	Årets avskrivningar	-594 552	-594 552
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 750 318	-6 155 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 086 023	72 680 575
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	44 000 000	44 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 164 000	24 164 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 164 000	24 164 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	29 535	864
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	29 535	864

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 285	114 538
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	61 285	114 538

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank företagskonto	316 057	412 965
SBAB	865 963	9 981
SBAB placeringskonto	0	1 050 000
Resurs Bank	20 088	738 910
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 202 108	2 211 855

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,14%	2028-12-01	6 407 000	0
Swedbank	3,85%	2027-03-25	5 300 000	100 000
Stadshypotek	2,53%	2026-12-30	5 000 000	190 000
			16 707 000	290 000

Långfristig del	11 607 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 100 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	185 756	185 392
Upplupna räntekostnader	7 788	13 015
Övriga upplupna kostnader	49 186	47 949
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	242 730	246 356

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningen är daterad 2026-04-24.

REVISIONSBERÄTTELSE

BRF Klarälvsparcken i Karlstad

Org. Nr. 769618-6605

Förevisade räkenskaper och förvaltningsberättelse för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31 har av mig granskats och befunnits utan anmärkning, varför jag tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för den tid revisionen avser.

Karlstad 2026-04-24

Bo Enqvist

Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Klarälvsparcken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kjell Högström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:03:12



Walid Alizada

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 23:19:55



Lars Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:38:15



Bo Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:18:18



Carl Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:03:45



Bo Enqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:29:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Klarälvsparcken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bo Enqvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:26:55



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.