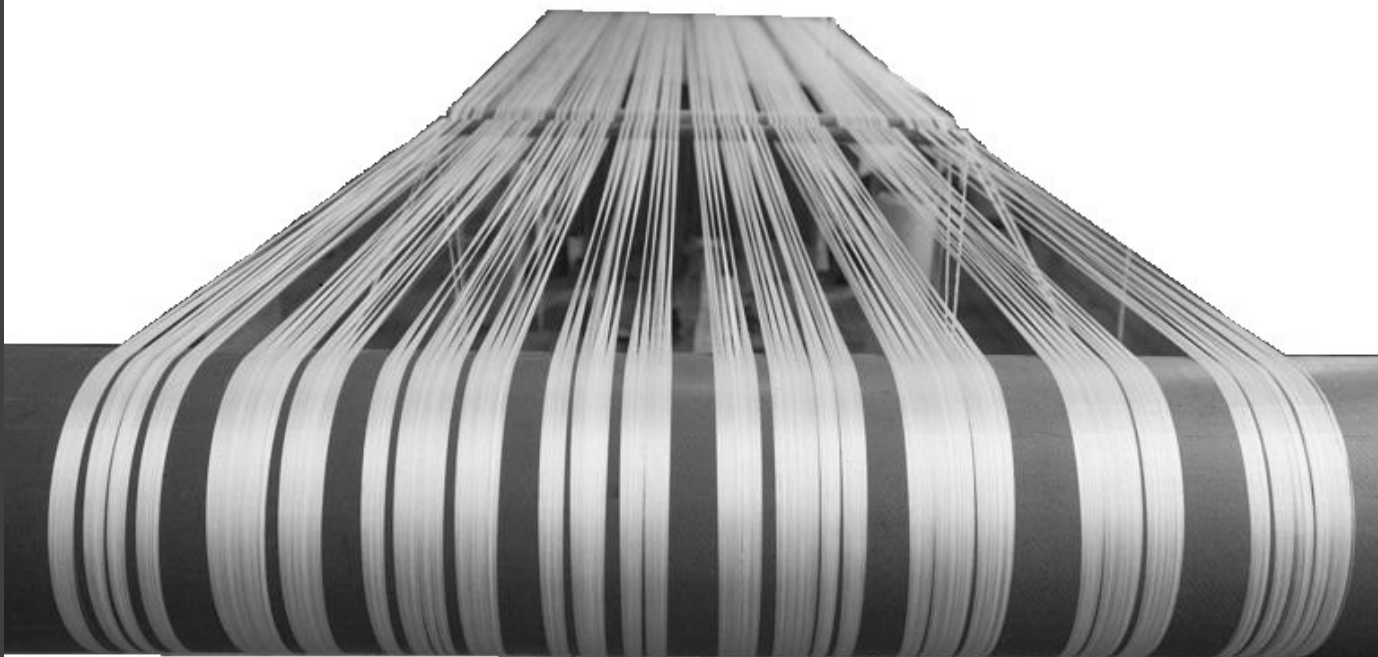


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2025

ÅRSREDOVISNING 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1945. Föreningens nuvarande stadgar fastställdes 2019.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckningen är Revisorn 18 och belägen i Karlstad. Fastigheten är fullförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastighetens byggår är 1944 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens totalyta är 1 682 kvadratmeter, varav 1 467 kvadratmeter utgör bostadsyta och 215 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt, lokaler med hyresrätt och 26 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Två av parkeringsplatserna är avsedda för gäster.

Styrelsen

Mattias Nyström	ordförande	Vald till ordinarie föreningsstämma 2026
Tomas Karlsson	vice ordförande	Vald till ordinarie föreningsstämma 2027
Emil Johansson	sekreterare	Vald till ordinarie föreningsstämma 2026
Tova Eriksson Heubach	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2025
Rebecka Sandström	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2027

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2025. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2025.

Revisorer

Nina Agergård	ordinarie
---------------	-----------

Valberedning

Viktor Andersson
Erika Karlsson

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren och en på hösten.
- Ny underhållsplan upprättad

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Planerade aktiviteter 2026

- Städdag på hösten
- Gym

Övrig information

Lusthus

Lusthuset som finns i föreningens trädgård är öppet för alla medlemmar i föreningen. Lägenhetsnyckeln används till låset.

Huvudnyckel

Det finns en huvudnyckel till samtliga lägenhetsdörrar. Mot en avgift på 300 kr kan föreningens medlemmar få hjälp med denna om de låser sig ute. Styrelsen kan då kontaktas. Till sjutillhållarlåsen finns ingen huvudnyckel.



Inre fond

Till varje lägenhet hör en inre reparationsfond. En summa på 50 kr avsätts varje månad till denna fond. För att få ut pengar ur fonden måste kvitton lämnas till styrelsen (postlåda finns i B-ingången, lägg i kvitto och skriv namn och lägenhet så betalas beloppet ut till er). Tapeter, färg, ny kyl/spis med mera är saker man kan få ta ut pengar till. För att få reda på saldot till inre fond kontaktas kassören.

Övernattningslokal

Det finns en bokningsbar övernattningslokal i källaren där besökare till föreningens medlemmar kan övernatta. Bokning av övernattningslokalen och handhavande av nycklar till lokalen sköts av styrelsen.



Tidigare renoveringar

Plattläggning källargolv	2024
Omasfaltering innergård	2024
Ommålning källarväggar	2023
Dränering	2023
Utvärtes målning (fasad, sockel, järnräcken mm.)	2019
Installation av portkodslås	2013

Ommålning av trapphus	2013
Byte av källarfönster	2011
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2010
Ny cirkulationspump installerad	2009
Torkanläggning	2007
Sophus (togs i drift 2008)	2007
Bredband från Bredbandsbolaget	2004
Klinker i tvättstuga och torkrum	2004
Nytt yttertak	2002
Byte av balkonger	1997
Nya entrédörrar till lägenheterna	1995
Byte samtliga elledningar/proppskåp	1992
Renovering badrum	1992
Byte stammar/vattenledningar	1992
Nya fönster	1990
Nya entrédörrar till trapphus	1989

Ekonomi

Kostnader och intäkter

Avgifter och hyror under 2025 gav 1 066 698 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 1 049 298 kr utgör årsavgiften 85 %, hyresintäkter 13 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 987 595kr och fördelar sig på drift och underhåll 55 %, fastighetsskatt/-avgift 6 %, övriga kostnader 15 %, personalkostnader 12 %, avskrivningar 12 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 411kr och räntekostnader för fastighetslån 77 188kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 165 080kr och omsättningstillgångarna till 681 926kr, tillsammans 2 847 006kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 162 680kr. Låneskulden är 2 379 625kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 473 116kr, vilket är en ökning från 2024 med 36 120kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 172 107kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 71 521kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till 6 788kr.



Nyckeltal

Kassalikviditet

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till **116 %** (129 %). Kassalikviditeten är ett mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Skuldsättning per kvadratmeter

Genom att dela föreningens skulder med total ytan får man fram belåningsgraden som vanligtvis ligger mellan 0-12.000kr. Tumregeln är att allt under 5 000kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm bör man sätta sig in lite mer i varför belåningen är så hög. Skuldsättningen per kvadratmeter uppgår till **1 453kr/kvm** (1 493kr/kvm).

Årsavgifter per kvadratmeter

Avgiften kan vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år. Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700kr/kvm/år. Detta beräknas genom avgift/kvm/år det vill säga totala avgifterna per år och dividera det med den totala lägenhetsytan. För BRF Varpen Norrstrand blir det $869\,520 / 1\,467 = \mathbf{593kr/kvm/år}$. (593kr/kvm/år).

Sparande per kvadratmeter

En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls och det kräver ekonomisk framförhållning. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen (sparande/kvm). Om föreningen visar ett förlustresultat, innebär det att den har en negativt sparande per kvadratmeter. Detta betyder att föreningens kostnader överstiger intäkterna, vilket leder till att pengar dras från det fria egna kapitalet. Riktvärden: Högt = > 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm. Sparande per kvadratmeter uppgår till **131kr/kvm** (-116kr/kvm).

Räntekänslighet

Nyckeltal för föreningens räntekänslighet. Genom att beräkna föreningens räntebärande skulder/intäkterna från avgifter fås ett tal som visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Riktvärden: Låg =< 5 %, Normal = 5-9 %, Hög = 9-15 % och Väldigt hög => 15 %. Räntekänsligheten uppgår till **2,68 %** (2,76 %.).

Energikostnaden per kvadratmeter

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse. Energikostnaden per kvadratmeter uppgår till **227kr/kvm** (218kr/kvm).

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Det finns två metoder, den indirekta metoden och den direkta metoden. Den direkta metoden räknar man framlänges och utgår från delar av resultaträkningen och balansräkningen. Den indirekta metoden utgår från årets resultat enligt resultaträkningen och så räknar man baklänges genom att eliminera och lägga till olika poster tills man kommer fram till kassaflödet. Vi använder oss av den indirekta metoden. Kassaflödet kan vara positivt,

noll eller negativt. Ett riktmärke för ett normalt kassaflöde är 0-300 kr/kvm, över 300kr/kvm är mycket bra och negativt kassaflöde är mindre bra. Kassaflödet/kvm uppgår till **25kr/kvm** (-95kr/kvm).

Kassaflödesanalys BRF Varpen Norrstrand		
	År 2024	År 2025
Årets resultat	-693 551	-15 154
Avskrivningar (+)	121 327	117 663
Anskaffning anläggningstillgångar (-)	0	0
Lån UB (+)	2 446 125	2 379 625
Lån IB (-)	-2 012 625	-2 446 125
Årets kassaflöde (=)	-138 724	36 089
Kvadratmeter total yta	1 467	1 467
Kassaflöde/kvm	-95	25

Resultat

Årets resultat uppgår till -15 074 kr (förlust).

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-6 788 kr
Årets resultat	-15 074 kr
Summa	<u>-21 862 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	67 220 kr
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0 kr
I ny räkning avsätts	-89 082 kr
Summa	<u>-21 862 kr</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	Not	2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 049 298	1 086 533
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-541 786	-1 307 163
Fastighetsskatt/-avgift	5	-60 530	-53 909
Övriga kostnader	3	-151 378	-90 559
Personalkostnader	4	-116 238	-107 100
Avskrivningar	8	-117 663	-121 327
		<u>-987 595</u>	<u>-1 680 058</u>
RÖRELSERESULTAT		61 703	-593 525
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	411	9 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-77 188	-109 833
		<u>-76 777</u>	<u>-100 027</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 074	-693 551
ÅRETS RESULTAT		-15 074	-693 551

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 162 680	2 280 343
Inventarier		0	0
		<u>2 162 680</u>	<u>2 280 343</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 165 080	2 282 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 811	56 820
		<u>58 811</u>	<u>56 820</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	473 116	436 996
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		681 926	643 816
SUMMA TILLGÅNGAR		2 847 006	2 926 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		71 521	4 301
Summa bundet eget kapital		<u>97 371</u>	<u>30 151</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		-10 248	750 523
Årets resultat		-15 074	-693 551
Summa fritt eget kapital		<u>-25 321</u>	<u>56 972</u>
SUMMA EGET KAPITAL	11	72 050	87 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 379 625	2 446 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	54 288	48 793
Fond för inre underhåll		172 107	169 294
Övriga skulder	14	8 643	2 022
Upplupna löner		0	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 294	164 202
		<u>395 332</u>	<u>393 311</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 847 006	2 926 559
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA PANTER			
Fastighetsinteckningar		4 663 000	4 663 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på byggnader görs med 2 %.

Avskrivning på inventarier görs med 20 %.

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Föreningen tillämpar, från och med räkenskapsåret 2008, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 rörande medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, vilket innebär att fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Avsättningar och ianspråktagande av fond för yttre underhåll sker genom resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	141 302	177 112
Parkering	21 075	22 500
Faktureringsavgifter	0	0
Övr ersätn och intäkter	0	0
Övriga intäkter	1	1
	<u>1 049 298</u>	<u>1 086 533</u>

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2025	2024
El	35 512	29 675
Fjärrvärme	263 542	252 274
Vatten och avlopp	73 381	74 557
Sophantering	75 149	58 757
Snöröjning	0	0
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	44 804	44 318
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	0	651 901
Fastighetsskötsel och förvaltning	45 979	188 896
Förbrukningsinventarier	0	0
Programvaror	3 419	6 785
Förbrukningsmaterial	0	0
	<u>541 786</u>	<u>1 307 163</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2025	2024
Kontorsmateriel	0	0
Bredband	0	0
Kabelteve	45 700	45 476
Porto	0	0

Företagsförsäkringar	28 563	26 991
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	69 271	10 327
Bankkostnader	2 775	2 575
Medlemsavgift SBC	5 070	5 070
Övriga externa kostnader	0	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	120
	<u>151 378</u>	<u>90 559</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2025	2024
Styrelsearvode	64 000	64 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
	<u>66 000</u>	<u>66 000</u>

Extra arbeten

Upplupna löner	0	0
Ersättningar städdagar m m	21 000	13 200
	<u>21 000</u>	<u>13 200</u>

Sociala kostnader enligt lag

	<u>27 057</u>	<u>24 139</u>
--	---------------	---------------

Avgifter till Fora

	2 181	3 761
--	-------	-------

Summa personalkostnader

	116 238	107 100
--	---------	---------

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	17 240 010	0,3 %	51 720
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	881 000	1,0 %	8 810
	<u>18 121 010</u>		<u>60 530</u>

Fastighetsskatt/-avgift rättning

Fastighetsbeteckningen är Revisorn 18 och är belägen i Karlstad kommun.
Taxeringsvärde: 14 590 020 kr

NOT 6

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	352,14	9 758,50
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar		0
Ränteintäkter från Skatteverket	59	48
	<u>411</u>	<u>9 807</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader till kreditinstitut	77 189	109 777
Räntekostnader	0	0
Räntekostnad Skattekontot	-1	56
	<u>77 188</u>	<u>109 833</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	6 033 211	6 033 211
Årets anskaffningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 033 211</u>	<u>6 033 211</u>

Ingående avskrivningar	-3 752 868	-3 635 205
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 870 531	-3 752 868
Utgående planenligt restvärde	2 162 680	2 280 343
Varav byggnader	3 720 531	3 602 868
Varav mark	150 000	150 000
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	172 395	172 395
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 395	172 395
Ingående avskrivningar	-172 395	-168 731
Årets avskrivningar	0	-3 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 395	-172 395
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffnings- värde	Årets avskrivningar	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 755 499	1 805 174	1 916 387
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	115 032	207 506	213 956
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 870 531	2 162 680	2 280 343

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025	2024
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	11 007	9 651
Övriga fordringar	0	0
Bredband	0	0
Försäkringar	25 214	23 580
Comhem	11 618	11 425
Skattekonto	27	719
Bostadsrätterna	4 570	5 070
Kortsiktig fordran lev	6 375	6 375
	58 811	56 820

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025	2024
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK

	2025	2024
Swedbank penningmarknadskonto	473 116	436 996
	473 116	436 996

NOT 11

EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2025-01-01	25 850	4 301	750 523	693 551
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		67 220	-760 771	-693 551
Årets resultat				-15 074
Utgående balans 2025-12-31	25 850	71 521	-10 248	-15 074

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

				2025	2024
Långivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring		
Swedbank Hypotek	3,941 %	3 månader	2025-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	3,448 %	3 månader	2025-03-28	579 625	646 125
				<u>2 379 625</u>	<u>2 446 125</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 379 625	2 446 125
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 379 625</u>	<u>2 446 125</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2025	2024
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	31 724	27 856
PreZero	1 914	1 591
PreZero	2 362	1 193
PreZero	2 625	0
PreZero	2 231	5 070
Karlstads Energi AB (El)	0	0
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	0
Karlstads kommun	13 432	13 083
Bostadsrätterna	0	0
TIS el	0	0
Värmlandsschakt	0	0
CG Kull	0	0
	<u>54 288</u>	<u>48 793</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2025	2024
Fastighetsskatt/-avgift	-51 887	-51 887
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	60 530	53 909
	<u>8 643</u>	<u>2 022</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025	2024
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	34 684	47 777
Förskottsbetalda avgifter lokaler	0	5 462
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	675	975
Personalens källskatt	1 320	0
Räntor på lån	10 849	15 361
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	1 194	1 948
Löneskulder	0	0
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	12 242	12 331
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	32 500	32 500
Andra övriga kortf skulder	13 136	5 127
Snöröjning	3 920	0
PreZero	8 975	1 718
El	4 504	3 517
Fjärrvärme	34 295	33 503
Renhållning	0	1 983
Städdagskostnader	0	0
	<u>160 294</u>	<u>164 202</u>

NOT 16

KONTOKREDIT

	2025	2024
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2026

Mattias Nyström

Tova Eriksson-Heubach

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Rebecka Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2026

Nina Agergård