

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VARPEN NORRSTRAND
RÄKENSKAPSÅRET 2018



ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december, 2018.

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 2006.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckningen är Revisorn 18 och belägen i Karlstad. Fastigheten är fullförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Fastighetens byggår är 1945 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 2019
Tomas Karlsson	vice ordförande	Vald till ordinarie föreningsstämma 2019
Emil Johansson	sekreterare	Vald till ordinarie föreningsstämma 2020
William Odby	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2020
Edvin Knutsson	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2020

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018. Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden under 2018.

Revisorer

Nina Agergård	ordinarie
Birgitta Svensson	ordinarie

Valberedning

Malin Eriksson
Jonathan Eng

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren samt en på hösten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Planerade aktiviteter 2019

- Städ dagar, en på våren och en på hösten
- Renoveringar enligt underhållsplan

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

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 elledning/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 2018 gav 1 014 200 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 996 800 kr utgör årsavgiften 88 %, hyresintäkter 10 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 864 633 kr och fördelar sig på drift och underhåll 61 %, fastighetsskatt/-avgift 6 %, övriga kostnader 9 %, personalkostnader 11 %, avskrivningar 13 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 0 kr och räntekostnader för fastighetslån 24 939 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 988 721 kr och omsättningstillgångarna till 1 011 279 kr, tillsammans 4 000 000 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 992 770 kr. Låneskulden är 2 345 125 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 814 198 kr, vilket är en ökning från 2017 med 137 784 kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 162 516 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 924 276 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -209 223 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till 231 % (183 %). Kassalikviditeten är ett mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Resultat

Årets resultat uppgår till 124 628 kr (vinst).

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	139 305 kr
Årets resultat	124 627 kr
Summa	<u>263 932 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	25 kr
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-118 125 kr
I ny räkning avsätts	382 032 kr
Summa	<u>263 932 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	2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 014 200	1 009 851
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-524 156	-513 099
Fastighetsskatt/-avgift	5	-48 600	-47 940
Övriga kostnader	3	-77 566	-73 947
Personalkostnader	4	-96 648	-91 432
Avskrivningar	8	-117 663	-117 663
		<u>-864 633</u>	<u>-844 081</u>
RÖRELSERESULTAT		149 567	165 770
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-24 939	-26 473
		<u>-24 939</u>	<u>-26 465</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124 628	139 305
ÅRETS RESULTAT		124 628	139 305

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 986 321	3 103 984
Inventarier		<u>0</u>	<u>0</u>
		2 986 321	3 103 984
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 988 721	3 106 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>47 081</u>	<u>45 834</u>
		47 081	45 834
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	814 198	676 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 279	872 248
SUMMA TILLGÅNGAR		4 000 000	3 978 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		924 276	1 057 251
Summa bundet eget kapital		<u>950 126</u>	<u>1 083 101</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		209 223	-63 057
Årets resultat		<u>124 627</u>	<u>139 305</u>
Summa fritt eget kapital		333 850	76 248
SUMMA EGET KAPITAL	11	1 283 976	1 159 349
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 345 125	2 411 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	51 842	88 748
Fond för inre underhåll		162 516	145 116
Övriga skulder	14	3 112	5 322
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>153 429</u>	<u>168 472</u>
		370 899	407 658
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 000 000	3 978 632
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 BFNR 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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	102 960	102 360
Parkering	24 200	20 400
Faktureringsavgifter	120	120
Påminnelseavgifter ej moms	0	50
Övriga intäkter	0	1
	<u>1 014 200</u>	<u>1 009 851</u>

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2018	2017
El	24 589	24 232
Fjärrvärme	237 552	234 247
Vatten och avlopp	99 273	85 882
Sophantering	40 184	38 951
Snöröjning	13 617	16 364
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	64 821	50 281
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	0	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	43 382	56 152
Förbrukningsinventarier	-	6 990
Programvaror	-	-
Förbrukningsmaterial	738	-
	<u>524 156</u>	<u>513 099</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2018	2017
Kontorsmateriel	1 204	1 679
Bredband	3 540	3 540
Kabelteve	35 962	35 396

Porto	0	65
Företagsförsäkringar	24 630	23 660
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	3 985	2 822
Bankkostnader	2 125	2 125
Medlemsavgift SBC	4 660	4 660
Övriga externa kostnader	0	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 460	0
	<u>77 566</u>	<u>73 947</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2018	2017
Styrelsearvode	61 500	64 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
	<u>63 500</u>	<u>66 000</u>

Extra arbeten

Löner extra arbeten	0	1 875
Ersättningar städdagar m m	9 000	1 950
	<u>9 000</u>	<u>3 825</u>

Sociala kostnader enligt lag 23420 21607

Avgifter till Fora 728 0

Summa personalkostnader 96 648 91 432

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	13 370 010	0,3 %	40 110
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	849 000	1,0 %	8 490
	<u>14 219 010</u>		<u>48 600</u>

Fastighetsskatt/-avgift rättning

Fastighetsbeteckningen är Revisorn 18 och är belägen i Karlstad kommun.

Taxeringsvärde: 14 280 000 kr

NOT 6

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Ränteintäkter från bank	0	0
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	0	6
Ränteintäkter från Skatteverket	0	2
	<u>0</u>	<u>8</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017
Räntekostnader till kreditinstitut	24 939	26 465
Kreditavgifter		
	<u>24 939</u>	<u>26 465</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	6 033 211	6 033 211
Årets anskaffningar		

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 033 211	6 033 211
Ingående avskrivningar	-2 929 227	-2 811 564
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 046 890	-2 929 227
Utgående planenligt restvärde	2 986 321	3 103 984
Varav byggnader	3 777 629	3 777 629
Varav mark	150 000	150 000
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	143 415	143 415
Årets anskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 415	143 415
Ingående avskrivningar	-143 415	-143 415
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 415	-143 415
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffnings- värde	Årets avskrivningar	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	2 977 008	2 583 665	2 694 878
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	69 882	259 105	259 105
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 046 890	2 992 770	3 103 983

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018	2017
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Bredband	885	885
Försäkringar	18 921	18 323
Comhem	9 185	8 990
Skattekonto	15	59
Bostadsrätterna	4 760	4 660
Riksbyggen	13 315	12 917
	47 081	45 834

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2018	2017
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK	2018	2017
Swedbank penningmarknadskonto	814 198	676 414
	814 198	676 414

NOT 11

EGET KAPITAL	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2018-01-01	25 850	1 057 251	-63 057	-139 305
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-132 975	272 280	139 305
Årets resultat				124 627
Utgående balans 2018-12-31	25 850	924 276	209 223	124 627

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

				2018	2017
Långivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring		
Swedbank Hypotek	0,985 %	3 månader	2018-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	0,894 %	3 månader	2018-01-28	545 125	611 625
				<u>2 345 125</u>	<u>2 411 625</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 345 125	2 478 125
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				<u>0</u>	<u>0</u>
				2 345 125	2 478 125

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2018	2017
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	0	19 844
SUEZ	0	1 308
Riksbyggen	17 149	20 330
Vedugnen	0	1 074
Bostadsrätterna	4 760	4 660
Karlstads Energi AB (El)	2 197	2 684
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	4 759
Karlstads kommun	0	11 817
Kylmekano	27 736	0
Office depå	0	922
Byggfolket	0	11 560
Comhem	0	8 990
Bredbandsbolaget	0	885
Fora Kreditfaktura	0	-85
	<u>51 842</u>	<u>88 748</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2018	2017
Fastighetskatt/-avgift	-93 428	-42 618
Beräknad fastighetskatt/-avgift	<u>96 540</u>	<u>47 940</u>
	3 112	5 322

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018	2017
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	52 379	65 878
Förskottsbetalda avgifter lokaler	2 515	7 065
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	1 075	1 500
Personalens källskatt	11 026	9 600
Räntor på lån	4 658	4 534
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	2 917	-330
Löneskulder	0	1 875
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	9 897	11 898
Revisionsarvode	2 000	4 000
Styrelsearvode	20 650	22 400
Andra övriga kortf skulder	5 304	-
SUEZ	1 624	1 683
El	2 702	3 053
Fjärrvärme	33 613	35 316
Renhållning	0	-
Riksbyggen	3 069	-
	<u>153 429</u>	<u>168 472</u>

NOT 16

KONTOKREDIT

	2018	2017
Beviljat belopp på utnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2019

Mattias Nyström

Wilhem Odby

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Edvin Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Birgitta Svensson

Nina Agergård