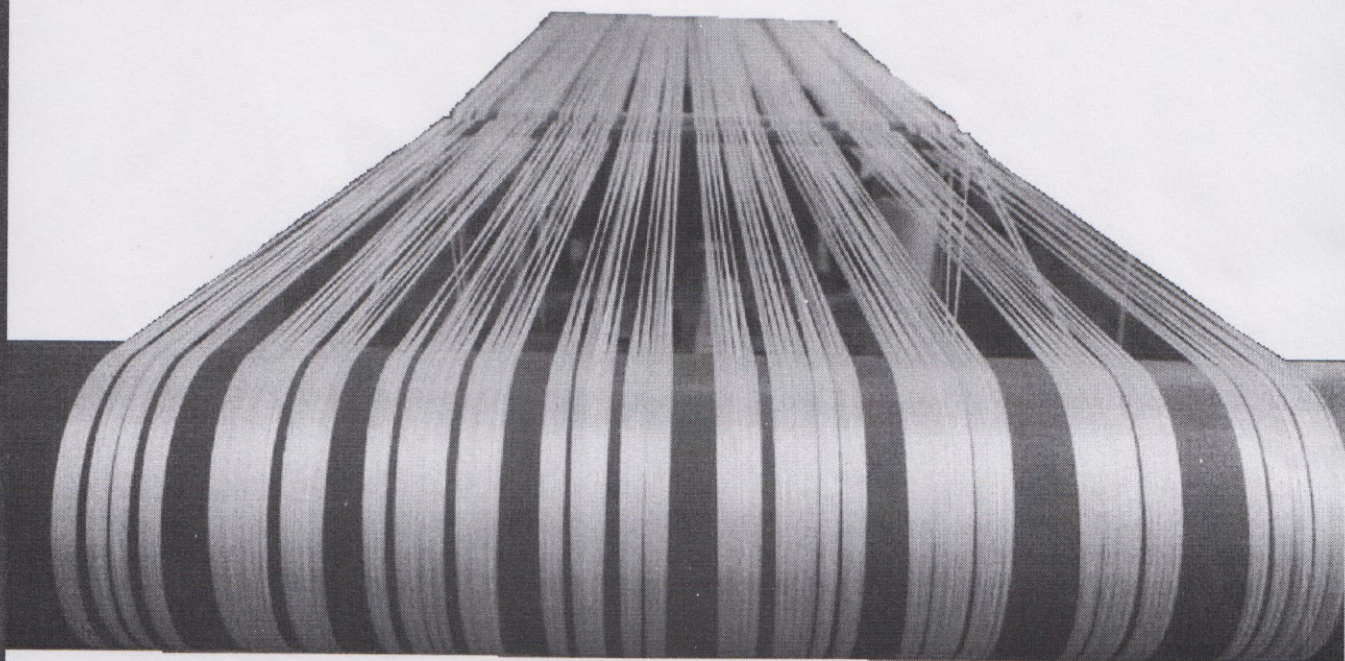


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2021

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

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 2021
Tomas Karlsson	vice ordförande	Vald till ordinarie föreningsstämma 2021
Emil Johansson	sekreterare	Vald till ordinarie föreningsstämma 2022
Martin Emilsson	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2022
Rebecka Sandström	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2021

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021. Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2021.

Revisorer

Nina Agergård	ordinarie
Julia Toräng	ordinarie

Valberedning

Carl Köhler

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren.
- Spolning av rören i köksstammarna.
- Ny torktumlare installerad
- Insatt dörr in till toaletten vid övernattningslokalen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Planerade aktiviteter 2022

- Städdag på hösten
- Dränering av huset samt omasfaltering av innergården
- Målning av källare

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.

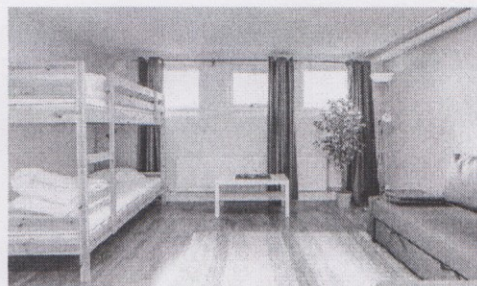


Inre fond

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 renoweringar

Utvändes 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 2021 gav 1 078 079 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 1 060 679 kr utgör årsavgiften 83 %, hyresintäkter 15 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 986 870 kr och fördelar sig på drift och underhåll 59 %, fastighetsskatt/-avgift 5 %, övriga kostnader 14 %, personalkostnader 9 %, avskrivningar 13 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 3 kr och räntekostnader för fastighetslån 30 453 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 657 300 kr och omsättningstillgångarna till 1 312 308 kr, tillsammans 3 969 608 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 633 332 kr. Låneskulden är 2 145 625 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 1 100 163 kr, vilket är en ökning från 2020 med 111 757 kr.

Fonderingar

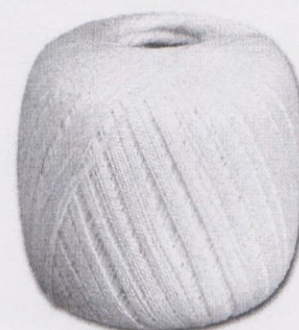
Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 163 951 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 226 101 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -1 100 240 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till 261 % (251 %). Kassalikviditeten är ett mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Resultat

Årets resultat uppgår till 60 759 kr (vinst).



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	136 605 kr
Årets resultat	60 759 kr
Summa	<u>197 364 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	-20 625 kr
I ny räkning avsätts	<u>217 964 kr</u>
Summa	<u>197 364 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	2021	2020
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 078 079	1 071 257
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-585 969	-525 542
Fastighetsskatt/-avgift	5	-52 250	-51 350
Övriga kostnader	3	-136 548	-94 944
Personalkostnader	4	-88 444	-108 566
Avskrivningar	8	-123 659	-119 079
		<u>-986 870</u>	<u>-899 481</u>
RÖRELSERESULTAT		91 209	171 776
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-30 453	-35 177
		<u>-30 450</u>	<u>-35 170</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 759	136 606
ÅRETS RESULTAT		60 759	136 606

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 633 332	2 868 658
Inventarier		<u>21 568</u>	<u>0</u>
		2 654 900	2 868 658
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 657 300	2 871 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>62 145</u>	<u>67 000</u>
		62 145	67 000
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	1 100 163	788 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 312 308	1 005 924
SUMMA TILLGÅNGAR		3 969 608	3 876 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		<u>226 101</u>	<u>806 051</u>
Summa bundet eget kapital		251 951	831 901
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		1 100 240	452 075
Årets resultat		<u>60 759</u>	<u>-65 763</u>
Summa fritt eget kapital		1 160 999	386 312
SUMMA EGET KAPITAL	11	1 412 950	1 218 213
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 145 625	2 278 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	72 147	56 928
Fond för inre underhåll		163 951	166 111
Övriga skulder	14	3 916	1 456
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>171 019</u>	<u>157 650</u>
		411 033	382 145
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 969 608	3 878 983
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

	2021	2020	
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920	82,27%
Hyror lokaler	163 790	162 580	15,19%
Parkering	24 525	21 600	2,27%
Faktureringsavgifter	156	156	
Övr ersättn och intäkter	2 684	0	
Övriga intäkter	4	1	
	<u>1 078 079</u>	<u>1 071 257</u>	

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2021	2020
El	26 412	24 788
Fjärrvärme	245 271	206 543
Vatten och avlopp	127 570	85 006
Sophantering	44 625	43 004
Snöröjning	0	281
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	39 815	116 467
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	0	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	98 567	49 452
Förbrukningsinventarier	3 709	
Programvaror	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
	<u>585 969</u>	<u>525 542</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2021	2020
Kontorsmateriel	880	3 367
Bredband	3 540	3 540
Kabelteve	38 142	37 645
Porto	0	0

Företagsförsäkringar	26 369	26 066
Självrisker vid skada	50 745	0
Övrigt	9 347	16 271
Bankkostnader	2 125	2 125
Medlemsavgift SBC	4 950	4 850
Övriga externa kostnader	450	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	1 080
	<u>136 548</u>	<u>94 944</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2021	2020
Styrelsearvode	63 000	63 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
	<u>67 000</u>	<u>67 000</u>

Extra arbeten

Löner extra arbeten	0	0
Ersättningar städdagar m m	8 250	26 700
	<u>8 250</u>	<u>26 700</u>

Sociala kostnader enligt lag	<u>15 371</u>	<u>13 877</u>
------------------------------	---------------	---------------

<i>Avgifter till Fora</i>	-2177	989
---------------------------	-------	-----

Summa personalkostnader	88 444	108 566
-------------------------	--------	---------

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	14 590 020	0,3 %	43 770
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	848 000	1,0 %	8 480
	<u>15 438 020</u>		<u>52 250</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

	2021	2020
Ränteintäkter från bank	0	0
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	0	0
Ränteintäkter från Skatteverket	3	7
	<u>3</u>	<u>7</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader till kreditinstitut	30 417	35 177
Räntekostnader	12	0
Räntekostnad Skattekontot	24	0
	<u>30 453</u>	<u>35 177</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2021	2020
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	-3 282 216	-3 164 553
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 399 879	-3 282 216
Utgående planenligt restvärde	2 633 332	2 750 995
Varav byggnader	3 777 629	3 777 629
Varav mark	150 000	150 000
<i>Inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	160 405	143 415
Årets anskaffningar	11 990	16 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 395	160 405
Ingående avskrivningar	-144831	-143415
Årets avskrivningar	-5996	-1415,82
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 827	-144 831
Utgående planenligt restvärde inventarier	21 568	15 574

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffningsvärde	Årets avskrivningar	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 310 647	2 250 026	2 472 452
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	89 232	233 306	246 206
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 399 879	2 633 332	2 868 658

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	26220	0
Övriga fordringar	90	90
Bredband	885	885
Försäkringar	20 135	19 658
Comhem	9 815	9 535
Skattekonto	0	7
Bostadsrätterna	5 000	4 950
Riksbyggen	0	0
	62 145	35 125

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2021	2020
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK

	2021	2020
Swedbank penningmarknadskonto	1 100 163	988 406
	1 100 163	988 406

NOT 11

EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	25 850	696 701	493 034	-136 606
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-470 600	607 206	136 606
Årets resultat				60 759
Utgående balans 2021-12-31	25 850	226 101	1 100 240	60 759

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring	2021	2020
Swedbank Hypotek	1,400 %	3 månader	2021-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	1,134 %	3 månader	2021-01-28	345 625	412 125
				<u>2 145 625</u>	<u>2 212 125</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 145 625	2 212 125
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 145 625</u>	<u>2 212 125</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2021	2020
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	26 710	18 576
PreZero	1 328	0
Home Tech	4 410	0
Tele2	9 815	0
Bostadsrätterna	5 000	4 950
Karlstads Energi AB (El)	0	2 486
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	1 808
Karlstads kommun	22 724	0
Gräsdalens Service	1 275	0
Ocab i västmanland	0	2 875
Bo Arnesson	0	0
Rörinspektionen	0	0
Bredbandsbolaget	885	0
Vedugnen	0	0
	<u>72 147</u>	<u>30 694</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2021	2020
Fastighetsskatt/-avgift	-48 334	-48 334
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	52 250	51 350
	<u>3 916</u>	<u>3 016</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

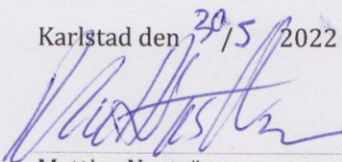
	2021	2020
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	48 471	48 674
Förskottsbetalda avgifter lokaler	5 628	12 530
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	1 200	1 200
Personalens källskatt	1 687	10 854
Räntor på lån	6 060	6 221
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	1 768	1 768
Löneskulder	4 950	4 950
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	13 369	11 986
Revisionsarvode	4 000	4 000
Styrelsearvode	31 500	22 334
Andra övriga kortf skulder	7 549	9 677
SUEZ	2 329	1 896
El	3 163	2 733
Fjärrvärme	37 472	27 754
Renhållning	1 873	1 868
Riksbyggen	0	0
	<u>171 019</u>	<u>168 444</u>

NOT 16

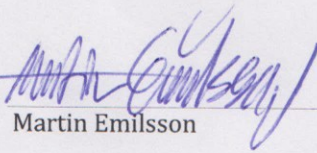
KONTOKREDIT

	2021	2020
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000


Karlstad den 20/5 2022



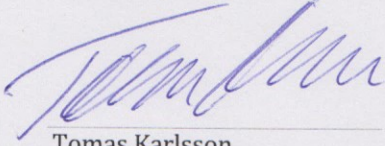
Mattias Nyström



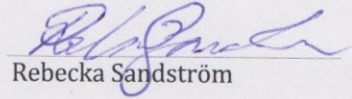
Martin Emilsson



Emil Johansson

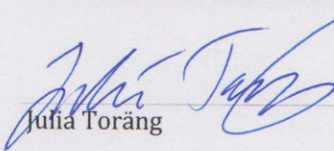


Tomas Karlsson

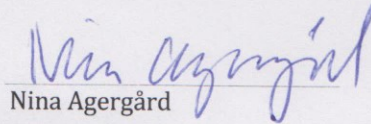


Rebecka Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2022



Julia Toräng



Nina Agergård