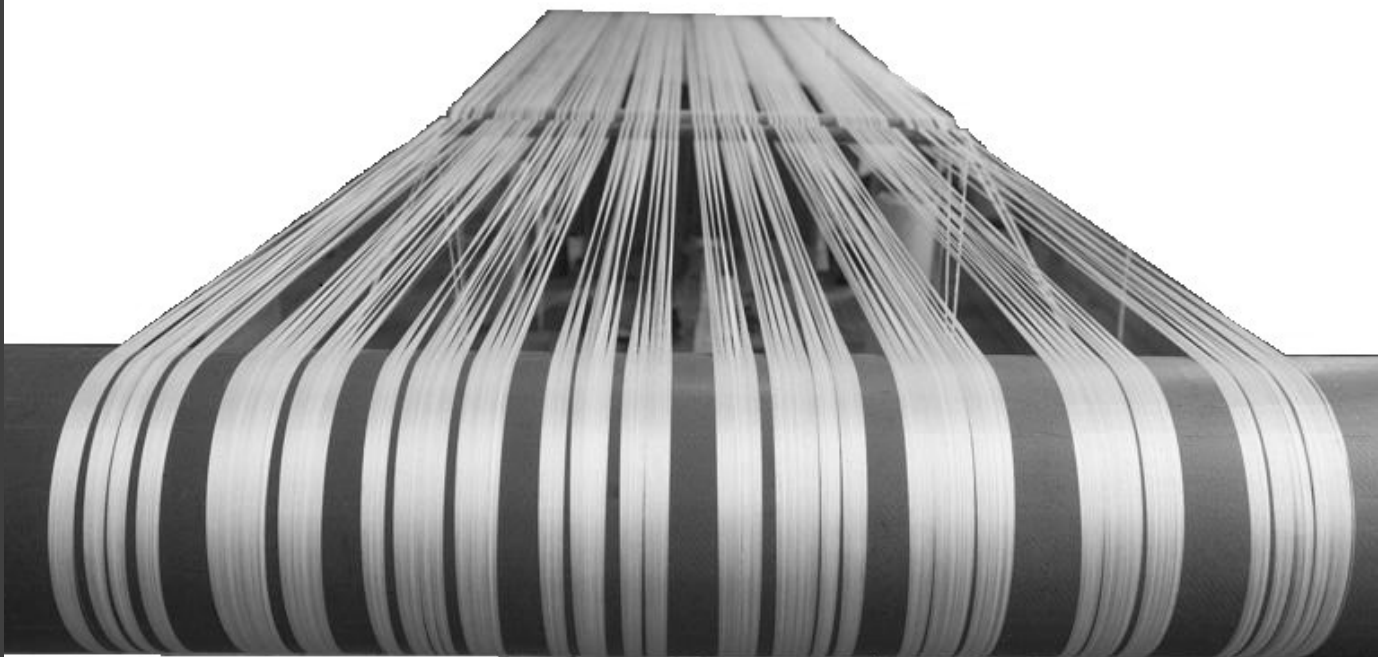


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2020

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

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
Wilhelm Odby	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 19 maj 2020. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2020.

Revisorer

Nina Agergård	ordinarie
Birgitta Svensson	ordinarie

Valberedning

Malin Eriksson
Carl Köhler

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren samt en på hösten.
- Renovering av butikslokal i källaren

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Planerade aktiviteter 2021

- Städdag på våren
- Städdag på hösten
- Anslutning till Stadsnätet
- Dränering på husets framsida

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

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 2020 gav 1 071 257 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 1 053 857 kr utgör årsavgiften 83 %, hyresintäkter 15 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 899 481kr och fördelar sig på drift och underhåll 58 %, fastighetsskatt/-avgift 6 %, övriga kostnader 11 %, personalkostnader 12 %, avskrivningar 13 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 7 kr och räntekostnader för fastighetslån 35 177 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 768 969 kr och omsättningstillgångarna till 1 173 530 kr, tillsammans 3 942 500 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 750 995 kr. Låneskulden är 2 212 125 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 988 406 kr, vilket är en ökning från 2019 med 199 482 kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 176 030 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 696 701 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -493 034 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till 251 % (218 %). Kassalikviditeten är ett mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Resultat

Årets resultat uppgår till 136 606 kr (vinst).



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-68 391 kr
Årets resultat	136 606 kr
Summa	<u>68 215 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	-470 625 kr
I ny räkning avsätts	538 815 kr
Summa	<u>68 215 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	2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 071 257	1 014 983
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-525 542	-710 088
Fastighetsskatt/-avgift	5	-51 350	-49 790
Övriga kostnader	3	-94 944	-78 698
Personalkostnader	4	-108 566	-95 685
Avskrivningar	8	-119 079	-117 663
		<u>-899 481</u>	<u>-1 051 925</u>
RÖRELSERESULTAT		171 776	-36 942
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-35 177	-31 971
		<u>-35 170</u>	<u>-31 449</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 606	-68 391
ÅRETS RESULTAT		136 606	-68 391

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 750 995	2 868 658
Inventarier		<u>15 574</u>	<u>0</u>
		<u>2 766 569</u>	<u>2 868 658</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 768 969	2 871 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>35 125</u>	<u>67 000</u>
		35 125	67 000
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	988 406	788 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 173 530	1 005 924
SUMMA TILLGÅNGAR		3 942 500	3 876 982
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		696 701	806 051
Summa bundet eget kapital		<u>722 551</u>	<u>831 901</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		493 034	452 075
Årets resultat		<u>-136 606</u>	<u>-65 763</u>
Summa fritt eget kapital		356 428	386 312
SUMMA EGET KAPITAL	11	1 078 979	1 218 213
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 212 125	2 278 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	30 694	56 928
Fond för inre underhåll		166 111	166 111
Övriga skulder	14	3 016	1 456
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>168 444</u>	<u>157 650</u>
		368 265	382 145
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 659 369	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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	162 580	103 764
Parkering	21 600	24 150
Faktureringsavgifter	156	120
Påminnelseavgifter ej moms	0	0
Övriga intäkter	1	29
	<u>1 071 257</u>	<u>1 014 983</u>

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2020	2019
El	24 788	24 316
Fjärrvärme	206 543	230 398
Vatten och avlopp	85 006	57 993
Sophantering	43 004	44 094
Snöröjning	281	26 839
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	116 467	53 860
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	0	199 610
Fastighetsskötsel och förvaltning	49 452	72 978
Förbrukningsinventarier		0
Programvaror	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
	<u>525 542</u>	<u>710 088</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2020	1905
Kontorsmateriel	3 367	3 766
Bredband	3 540	3 540
Kabelteve	37 645	36 744
Porto	0	180

Företagsförsäkringar	26 066	22 994
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	16 271	2 343
Bankkostnader	2 125	2 125
Medlemsavgift SBC	4 850	4 760
Övriga externa kostnader	0	1 446
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 080	800
	<u>94 944</u>	<u>78 698</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2020	2019
Styrelsearvode	63 000	61 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
	<u>67 000</u>	<u>65 000</u>

Extra arbeten

Löner extra arbeten	0	0
Ersättningar städdagar m m	26 700	7 800
	<u>26 700</u>	<u>7 800</u>

Sociala kostnader enligt lag	13 877	21 038
------------------------------	--------	--------

<i>Avgifter till Fora</i>	989	1 847
---------------------------	-----	-------

Summa personalkostnader	108 566	95 685
-------------------------	---------	--------

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	14 290 020	0,3 %	42 870
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	848 000	1,0 %	8 480
	<u>15 138 020</u>		<u>51 350</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

	2020	2019
Ränteintäkter från bank	0	0
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	0	509
Ränteintäkter från Skatteverket	7	13
	<u>7</u>	<u>522</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	35 177	31 971
Kreditavgifter		
	<u>35 177</u>	<u>31 971</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2020	2019
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	-3 164 553	-3 046 890
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 282 216	-3 164 553
Utgående planenligt restvärde	2 750 995	2 868 658
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	16 990	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 405	143 415
Ingående avskrivningar	-143 415	-143 415
Årets avskrivningar	-1415,82	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 831	-143 415
Utgående planenligt restvärde inventarier	15 574	0

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffningsvärde	Årets avskrivningar	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 199 434	2 361 239	2 472 452
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	82 782	239 756	246 206
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 282 216	2 750 995	2 868 658

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020	2019
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	0	18403
Övriga fordringar	90	90
Bredband	885	885
Försäkringar	19 658	19 513
Comhem	9 535	9 411
Skattekonto	7	345
Bostadsrätterna	4 950	4 850
Riksbyggen	0	13 503
	35 125	67 000

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2020	2019
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK	2020	2019
Swedbank penningmarknadskonto	988 406	788 924
	988 406	788 924

NOT 11

EGET KAPITAL	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	25 850	806 051	452 075	68 391
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-109 350	40 959	-68 391
Årets resultat				-136 606
Utgående balans 2020-12-31	25 850	696 701	493 034	-136 606

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT				2020	2019
Långivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring		
Swedbank Hypotek	1,360 %	3 månader	2020-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	1,337 %	3 månader	2020-01-28	412 125	478 625
				<u>2 212 125</u>	<u>2 278 625</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 212 125	2 278 625
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 212 125</u>	<u>2 278 625</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER	2020	2019
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	18 576	28 595
SUEZ	0	1 468
Riksbyggen	0	15 121
Vedugnen	0	0
Bostadsrätterna	4 950	4 850
Karlstads Energi AB (El)	2 486	135
Karlstads Energi AB (Renhållning)	1 808	0
Karlstads kommun	0	494
Kylmekano	0	0
Ocab i västmanland	2 875	0
Bo Arnesson	0	2 486
Rörinspektionen	0	2 106
Bredbandsbolaget	0	885
Vedugnen	0	788
	<u>30 694</u>	<u>56 928</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	-48 334	-48 334
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	51 350	49 790
	<u>3 016</u>	<u>1 456</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020	2019
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	48 674	54 678
Förskottsbetalda avgifter lokaler	12 530	0
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	1 200	900
Personalens källskatt	10 854	9 855
Räntor på lån	6 221	6 373
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	1 768	330
Löneskulder	4 950	2 700
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	11 986	12 002
Revisionsarvode	4 000	4 000
Styrelsearvode	22 334	22 050
Andra övriga kortf skulder	9 677	7 470
SUEZ	1 896	1 893
El	2 733	3 039
Fjärrvärme	27 754	30 559
Renhållning	1 868	1 801
Riksbyggen	0	0
	<u>168 444</u>	<u>157 650</u>

NOT 16

KONTOKREDIT	2020	2019
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2020

Mattias Nyström

Wilhem Odby

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Rebecka Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Birgitta Svensson

Nina Agergård