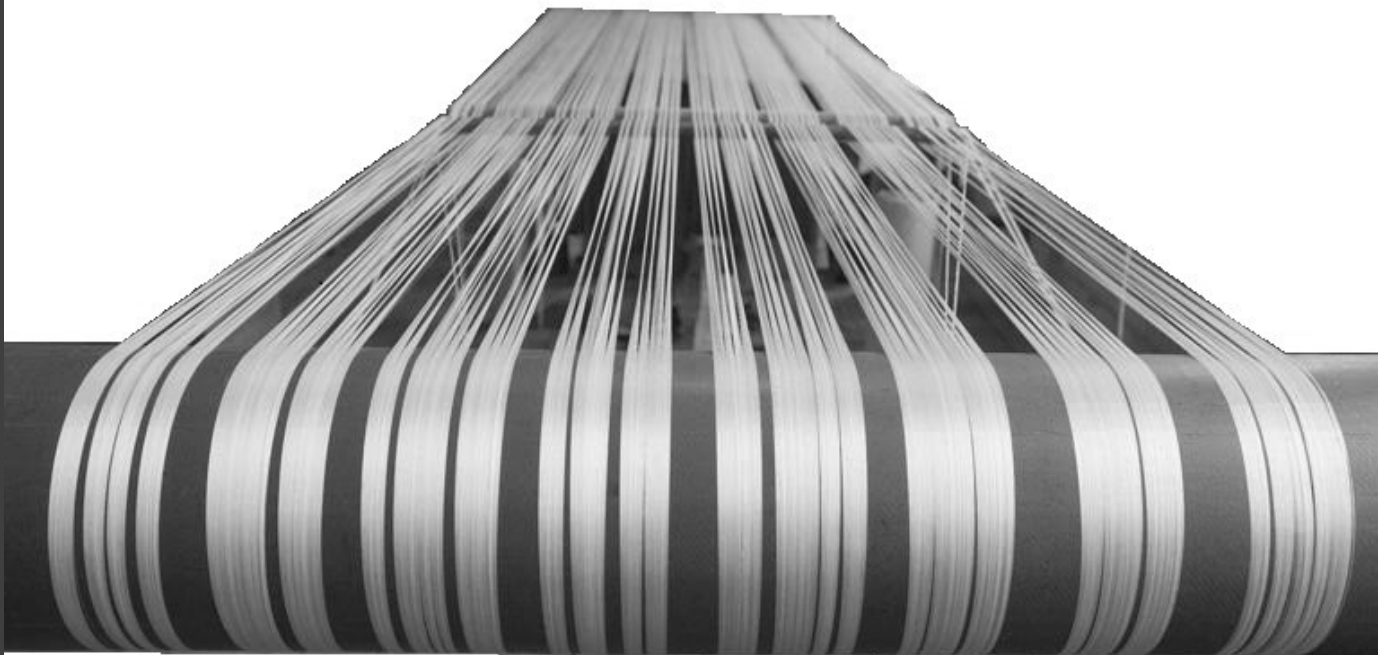


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2023

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

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 2025
Tomas Karlsson	vice ordförande	Vald till ordinarie föreningsstämma 2025
Emil Johansson	sekreterare	Vald till ordinarie föreningsstämma 2024
Martin Emilsson	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2024
Rebecka Sandström	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2025

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2023. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2023.

Revisorer

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

Valberedning

Julia Johansson

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren och en på hösten.
- Målning av väggar i källaren
- Slipning av källargolv
- Dränering av huset påbörjades
- Rengöring och behandling av tak

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Planerade aktiviteter 2024

- Städdag på hösten
- Omasfaltering av innergården
- Byte av cykelskjul
- OVK
- Anslutning till stadsnät. Uppsägning av Tele2 och Telenor.

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 2022 gav 1 064 788 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 1 047 388 kr utgör årsavgiften 83 %, hyresintäkter 15 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 926 569 kr och fördelar sig på drift och underhåll 58 %, fastighetsskatt/-avgift 6 %, övriga kostnader 10 %, personalkostnader 12 %, avskrivningar 14 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 3 657 kr och räntekostnader för fastighetslån 43 879 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 527 577 kr och omsättningstillgångarna till 1 480 440 kr, tillsammans 40 010 417 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 515 669 kr. Låneskulden är 2 079 125 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 1 291 090 kr, vilket är en ökning från 2021 med 190 927 kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 159 673 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 205 501 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -1 181 599 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till **286 %** (261 %). 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 5 000 kr/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 **1 229 kr/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 700 kr/kvm/år. Detta beräknas genom avgift/kvm/år det vill säga totala avgifterna per år och dividera det med den totala lägenhetsytan. Årsavgiften per kvadratmeter uppgår till **605 kr/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). Riktvärden: Högt = > 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm. Sparande per kvadratmeter uppgår till **265 kr/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 %, Högt = 9-15 % och Våldigt hög => 15 %. Räntekänsligheten uppgår till **2,27 %**.

Energikostnaden per kvadratmeter

I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse. Energikostnaden per kvadratmeter uppgår till **235 kr/kvm**.

Resultat

Årets resultat uppgår till 97 998 kr (vinst).

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 181 599 kr
Årets resultat	97 998 kr
Summa	1 279 597 kr

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	-100 625 kr
I ny räkning avsätts	1 380 197 kr
Summa	1 279 597 kr

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	Not	2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 075 241	1 064 788
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-1 347 215	-542 488
Fastighetsskatt/-avgift	5	-53 909	-53 909
Övriga kostnader	3	-94 186	-90 586
Personalkostnader	4	-116 113	-112 263
Avskrivningar	8	-125 907	-127 323
		<u>-1 737 330</u>	<u>-926 569</u>
RÖRELSERESULTAT		-662 090	138 219
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	33 192	3 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-101 376	-43 878
		<u>-68 184</u>	<u>-40 221</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-730 274	97 998
ÅRETS RESULTAT		-730 274	97 998

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	2 398 006	2 515 669
Inventarier		<u>3 664</u>	<u>11 908</u>
		<u>2 401 670</u>	<u>2 527 577</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 404 070	2 529 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>45 960</u>	<u>39 350</u>
		45 960	39 350
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	1 373 637	1 291 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 597	1 480 440
SUMMA TILLGÅNGAR		3 973 667	4 010 417
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		104 901	205 501
Summa bundet eget kapital		<u>130 751</u>	<u>231 351</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		1 380 197	1 181 599
Årets resultat		<u>-730 273</u>	<u>97 998</u>
Summa fritt eget kapital		649 923	1 279 597
SUMMA EGET KAPITAL	11	780 674	1 510 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 012 625	2 079 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	837 255	56 706
Fond för inre underhåll		157 495	159 673
Övriga skulder	14	3 628	4 486
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>181 990</u>	<u>199 479</u>
		1 180 368	420 344
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 973 667	4 010 417
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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	164 772	154 611
Parkering	23 550	23 100
Faktureringsavgifter	0	156
Övr ersättn och intäkter	0	0
Övriga intäkter	-1	1
	<u>1 075 241</u>	<u>1 064 788</u>

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2023	2022
El	49 107	34 312
Fjärrvärme	242 624	233 086
Vatten och avlopp	-31 703	117 122
Sophantering	59 508	55 423
Snöröjning	19 647	0
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	76 419	41 103
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	728 227	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	203 386	41 842
Förbrukningsinventarier	0	19 600
Programvaror	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
	<u>1 347 215</u>	<u>542 488</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2023	2022
Kontorsmateriel	0	0
Bredband	885	3 540
Kabelteve	43 286	39 264
Porto	0	0

Företagsförsäkringar	28 400	24 432
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	13 970	15 415
Bankkostnader	2 575	2 575
Medlemsavgift SBC	5 070	5 000
Övriga externa kostnader	0	360
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	0
	<u>94 186</u>	<u>90 586</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
<i>Arvoden till förtroendevalda</i>		
Styrelsearvode	64 000	63 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
	<u>66 000</u>	<u>65 000</u>

Extra arbeten

Upplupna löner	5 000	3 200
Ersättningar städdagar m m	15 200	10 950
	<u>20 200</u>	<u>14 150</u>

Sociala kostnader enligt lag

	<u>27 807</u>	<u>32 355</u>
--	---------------	---------------

Avgifter till Fora

	2 106	758
--	-------	-----

Summa personalkostnader

	116 113	112 263
--	---------	---------

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	14 983 000	0,3 %	44 949
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	896 000	1,0 %	8 960
	<u>15 879 000</u>		<u>53 909</u>

Fastighetsskatt/-avgift rättning

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

NOT 6

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	33183,86	3655,81
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	0	0
Ränteintäkter från Skatteverket	8	1
	<u>33 192</u>	<u>3 657</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	101 074	43 740
Räntekostnader	0	101
Räntekostnad Skattekontot	302	37
	<u>101 376</u>	<u>43 878</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2023	2022
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	-3 517 542	-3 399 879
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 635 205	-3 517 542
Utgående planenligt restvärde	2 398 006	2 515 669
Varav byggnader	3 777 629	3 777 629
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	-160 487	-150 827
Årets avskrivningar	-8244,18	-9660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 731	-160 487
Utgående planenligt restvärde inventarier	3 664	11 908

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffningsvärde	Årets avskrivningar	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 533 073	2 027 600	2 138 813
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	102 132	220 406	226 856
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 635 205	2 398 006	2 515 669

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	7116	75
Övriga fordringar	90	90
Bredband	0	0
Försäkringar	22 312	20 962
Comhem	11 369	10 815
Skattekonto	3	13
Bostadsrätterna	5 070	5 070
Tis Dubbelbetalning	0	2 325
	45 960	39 350

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023	2022
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK

	2023	2022
Swedbank penningmarknadskonto	1 373 637	1 291 090
	1 373 637	1 291 090

NOT 11

EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	25 850	205 501	1 181 599	-97 998
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-100 600	198 598	97 998
Årets resultat				-730 274
Utgående balans 2023-12-31	25 850	104 901	1 380 197	-730 273

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

				2023	2022
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Ränteändring</u>		
Swedbank Hypotek	3,223 %	3 månader	2023-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	3,038 %	3 månader	2023-01-28	212 625	279 125
				<u>2 012 625</u>	<u>2 079 125</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 012 625	2 079 125
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 012 625</u>	<u>2 079 125</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2023	2022
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	30 265	30 251
PreZero	2 802	1 214
Maius	9 375	0
Tele2	11 369	10 815
Bostadsrätterna	5 070	5 070
Karlstads Energi AB (El)	0	0
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	0
Karlstads kommun	11 228	0
Gräsdalens Service	5 875	0
TIS el	36 271	0
Värmlandsschakt	725 000	0
CG Kull	0	9 356
	<u>837 255</u>	<u>56 706</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2023	2022
Fastighetsskatt/-avgift	-50 281	-49 423
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	53 909	53 909
	<u>3 628</u>	<u>4 486</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	39 927	56 668
Förskottsbetalda avgifter lokaler	6 485	5 649
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	825	1 275
Personalens källskatt	0	0
Räntor på lån	23 261	13 916
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	724	-629
Löneskulder	5 000	5 900
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	12 410	21 553
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	32 500	31 500
Andra övriga kortf skulder	5 127	12 424
Snöröjning	6 154	0
SUEZ	2 226	1 623
El	3 327	8 416
Fjärrvärme	38 091	37 164
Renhållning	2 911	2 020
Städdagskostnader	1 022	0
	<u>181 990</u>	<u>199 479</u>

NOT 16

KONTOKREDIT

	2023	2022
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2024

Mattias Nyström

Martin Emilsson

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Rebecka Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Nina Agergård