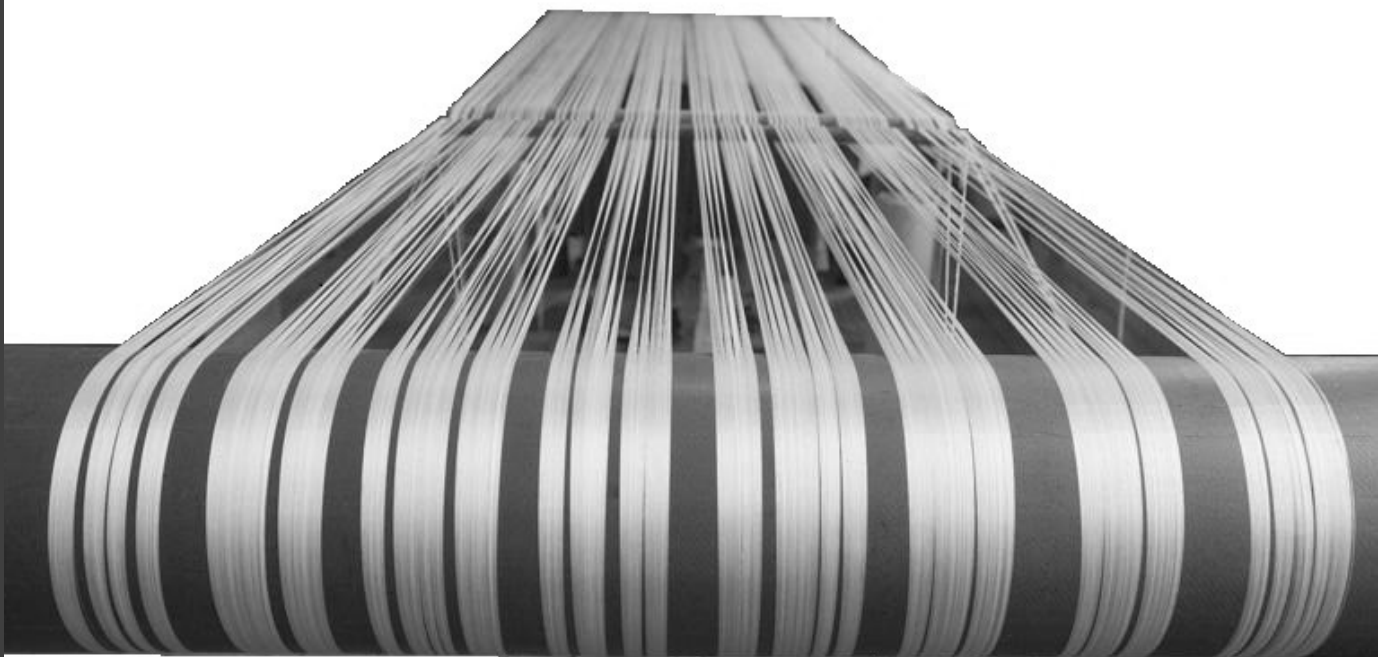


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2024

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

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 2026
Martin Emilsson	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2025
Rebecka Sandström	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2025

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under 2024.

Revisorer

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

Valberedning

Malin Eriksson
Erika Karlsson

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren och en på hösten.
- Dränering av huset avslutades
- Asfaltering av innergården
- Plattläggning av källargolvet

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Planerade aktiviteter 2025

- Städdag på hösten
- Byte av cykelskjul

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

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 2024 gav 1 103 933 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 1 086 533 kr utgör årsavgiften 82 %, hyresintäkter 16 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 1 680 057 kr och fördelar sig på drift och underhåll 78 %, fastighetsskatt/-avgift 3 %, övriga kostnader 6 %, personalkostnader 6 %, avskrivningar 7 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 9 807 kr och räntekostnader för fastighetslån 109 833 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 282 743 kr och omsättningstillgångarna till 643 816 kr, tillsammans 2 926 559 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 280 343 kr. Låneskulden är 2 446 125 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 436 996 kr, vilket är en minskning från 2023 med 936 641 kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 169 294 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 4 301 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -750 523 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till **140 %** (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 5 000 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 **1 493 kr/kvm** (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 **593 kr/kvm/år** (593 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). 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 **-116 kr/kvm** (-274 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 Väldigt hög => 15 %. Räntekänsligheten uppgår till **2,76 %** (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 **218 kr/kvm** (159 kr/kvm).

Resultat

Årets resultat uppgår till -693 551 kr (förlust).

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	750 523 kr
Årets resultat	-693 551 kr
Summa	<u>56 972 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	63 760 kr
Uttag ur fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0 kr
I ny räkning avsätts	<u>-6 788 kr</u>

Summa

56 972 kr

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	Not	2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 086 533	1 075 241
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-1 307 163	-1 347 215
Fastighetsskatt/-avgift	5	-53 909	-53 909
Övriga kostnader	3	-90 559	-94 186
Personalkostnader	4	-107 100	-116 113
Avskrivningar	8	-121 327	-125 907
		<u>-1 680 057</u>	<u>-1 737 330</u>
RÖRELSERESULTAT		-593 524	-662 090
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 807	33 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-109 833	-101 376
		<u>-100 027</u>	<u>-68 184</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 551	-730 274
ÅRETS RESULTAT		-693 551	-730 274

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8		
Byggnader och mark		2 280 343	2 389 762
Inventarier		0	11 908
		<u>2 280 343</u>	<u>2 401 670</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 282 743	2 404 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 820	45 960
		<u>56 820</u>	<u>45 960</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	436 996	1 373 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		643 816	1 569 597
SUMMA TILLGÅNGAR		2 926 559	3 973 667
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		4 301	205 501
Summa bundet eget kapital		<u>30 151</u>	<u>231 351</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		750 523	1 181 599
Årets resultat		-693 551	97 998
Summa fritt eget kapital		<u>56 971</u>	<u>1 279 597</u>
SUMMA EGET KAPITAL	11	87 122	1 510 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 446 125	2 079 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	48 793	56 706
Fond för inre underhåll		169 294	157 495
Övriga skulder	14	4 486	4 486
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	182 260	199 479
		<u>404 833</u>	<u>418 166</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		2 938 080	4 008 239
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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	177 112	164 772
Parkering	22 500	23 550
Faktureringsavgifter		0
Övr ersättn och intäkter		0
Övriga intäkter	1	-1
	1 086 533	1 075 241

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2024	2023
El	29 675	49 107
Fjärrvärme	252 274	242 624
Vatten och avlopp	74 557	-31 703
Sophantering	58 757	59 508
Snöröjning	0	19 647
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	44 318	76 419
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	651 901	728 227
Fastighetsskötsel och förvaltning	188 896	203 386
Förbrukningsinventarier	0	0
Programvaror	6 785	0
Förbrukningsmaterial	0	0
	1 307 163	1 347 215

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2024	2023
Kontorsmateriel	0	0
Bredband	0	885
Kabelteve	45 476	43 286
Porto	0	0

Företagsförsäkringar	26 991	28 400
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	10 327	13 970
Bankkostnader	2 575	2 575
Medlemsavgift SBC	5 070	5 070
Övriga externa kostnader	0	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	120	0
	<u>90 559</u>	<u>94 186</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2024	2023
Styrelsearvode	64 000	64 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
	<u>66 000</u>	<u>66 000</u>

Extra arbeten

Upplupna löner	0	5 000
Ersättningar städdagar m m	13 200	15 200
	<u>13 200</u>	<u>20 200</u>

Sociala kostnader enligt lag

	<u>24 139</u>	<u>27 807</u>
--	---------------	---------------

Avgifter till Fora

	3 761	2 106
--	-------	-------

Summa personalkostnader

	107 100	116 113
--	---------	---------

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 LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	9 758,50	33 183,86
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar		0
Ränteintäkter från Skatteverket	48	8
	<u>9 807</u>	<u>33 192</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	109 777	101 074
Räntekostnader	0	0
Räntekostnad Skattekontot	56	302
	<u>109 833</u>	<u>101 376</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2024	2023
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	-3 635 205	-3 517 542
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 752 868	-3 635 205
Utgående planenligt restvärde	2 280 343	2 398 006
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	-168 731	-160 487
Årets avskrivningar	-3 664	-824,18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 395	-168 731
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	3 664

Specifikation byggnader och mark

Benämning, anskaffat år	Anskaffnings- värde	Årets avskrivningar	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 644 286	1 916 387	2 027 600
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	108 582	213 956	220 406
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 752 868	2 280 343	2 398 006

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	9651	7116
Övriga fordringar	0	90
Bredband	0	0
Försäkringar	23 580	22 312
Comhem	11 425	11 369
Skattekonto	719	3
Bostadsrätterna	5 070	5 070
Kortsiktig fordran lev	6 375	0
	56 820	45 960

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024	2023
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK

	2024	2023
Swedbank penningmarknadskonto	436 996	1 373 637
	436 996	1 373 637

NOT 11

EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	25 850	104 901	1 380 197	730 274
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-100 600	-629 674	-730 274
Årets resultat				-693 551
Utgående balans 2023-12-31	25 850	4 301	750 523	-693 551

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

				2024	2023
Långivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring		
Swedbank Hypotek	3,223 %	3 månader	2024-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	3,038 %	3 månader	2024-01-28	0	212 625
Swedbank Hypotek	3,703 %	3 månader	2024-07-04	646 125	
				<u>2 446 125</u>	<u>2 012 625</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 446 125	2 012 625
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 446 125</u>	<u>2 012 625</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2024	2023
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	27 856	30 265
PreZero	1 591	2 802
PreZero	1 193	9 375
Tele2	0	11 369
Bostadsrätterna	5 070	5 070
Karlstads Energi AB (El)	0	0
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	0
Karlstads kommun	13 083	11 228
Gräsdalens Service	0	5 875
TIS el	0	36 271
Värmlandsschakt	0	725 000
CG Kull	0	0
	<u>48 793</u>	<u>837 255</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2024	2023
Fastighetsskatt/-avgift	-49 423	-50 281
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	53 909	53 909
	<u>4 486</u>	<u>3 628</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	47 777	39 927
Förskottsbetalda avgifter lokaler	5 462	6 485
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	975	825
Personalens källskatt	0	0
Räntor på lån	15 361	23 261
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	3 708	724
Löneskulder	9 000	5 000
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	12 331	12 410
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	32 500	32 500
Andra övriga kortf skulder	12 425	5 127
Snöröjning	0	6 154
PreZero	1 718	2 226
El	3 517	3 327
Fjärrvärme	33 503	38 091
Renhållning	1 983	2 911
Städdagskostnader	0	1 022
	<u>182 260</u>	<u>181 990</u>

NOT 16

KONTOKREDIT

	2024	2023
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2025

Mattias Nyström

Martin Emilsson

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Rebecka Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Nina Agergård