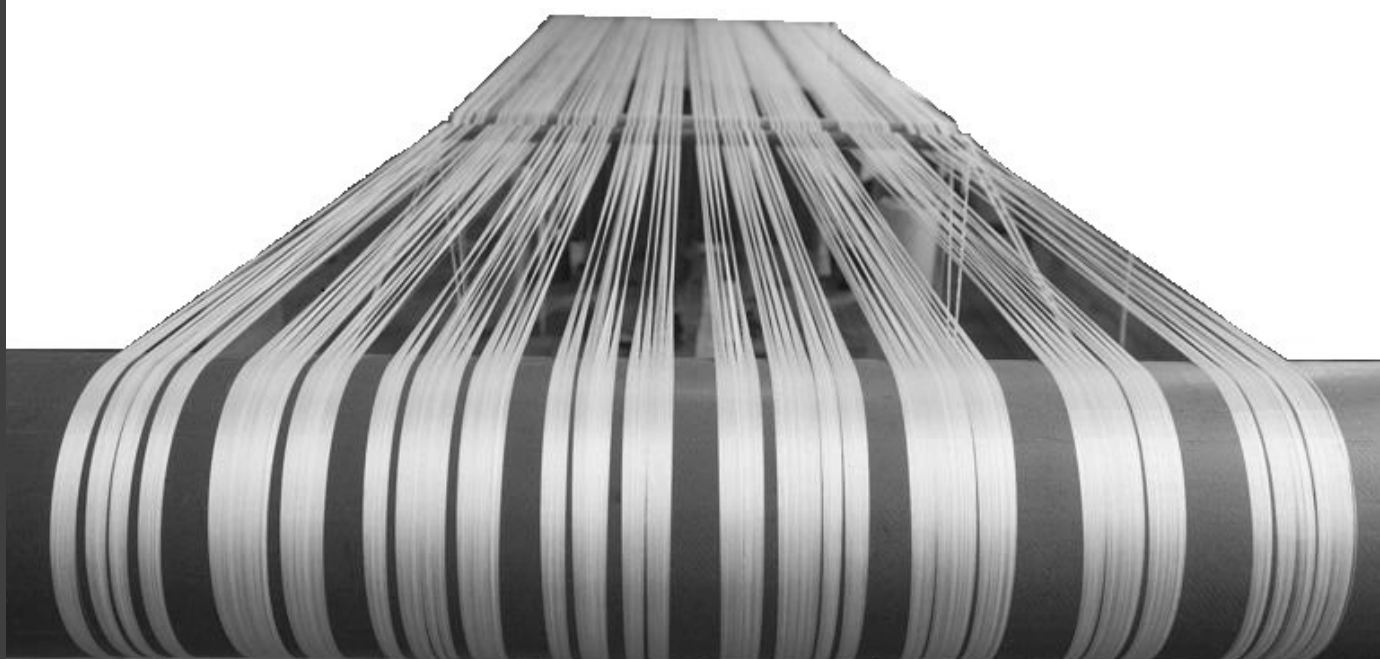


Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand

Räkenskapsåret

2019

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varpen Norrstrand i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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 2020
Wilhelm Odby	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2020
Emilia Tornell	ledamot	Vald till ordinarie föreningsstämma 2020

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under 2019.

Revisorer

Nina Agergård	ordinarie
Birgitta Svensson	ordinarie

Valberedning

Malin Eriksson
Vakant

Verksamheten

Väsentliga händelser under året

- En städdag arrangerades på våren samt en på hösten.
- Utvändes målning (fasad, sockel, järnräcken mm.) enl. underhållsplan.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Planerade aktiviteter 2020

- Städdag på hösten

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.

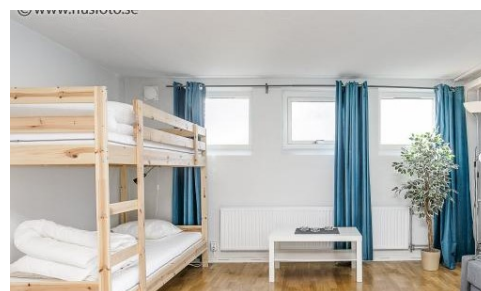


Inre fond

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 kvittan 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 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 2019 gav 1 014 983 kr i bruttointäkter. Härifrån avgår avsättning med 17 400 kr till inre fond. Av nettoomsättningen 997 583 kr utgör årsavgiften 88 %, hyresintäkter 10 % och parkering 2 %.

Rörelsens kostnader uppgår till 1 051 925 kr och fördelar sig på drift och underhåll 68 %, fastighetsskatt/-avgift 5 %, övriga kostnader 7 %, personalkostnader 9 %, avskrivningar 11 %. De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 522 kr och räntekostnader för fastighetslån 31 971 kr.

Tillgångar och skulder

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 2 871 058 kr och omsättningstillgångarna till 1 005 924 kr, tillsammans 3 876 982 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett bokfört värde av 2 868 658 kr. Låneskulden är 2 278 625 kr. Lånen har amorterats med 66 500 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 788 924 kr, vilket är en minskning från 2018 med 25 274 kr.

Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår vid bokslutet till 166 111 kr.
Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 806 051 kr.
Det balanserade resultatet uppgår vid bokslutet till -452 075 kr.

Nyckeltal

Kassalikviditet inklusive outnyttjad kontokredit, definierad som omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, uppgår till 218 % (231 %). Kassalikviditeten är ett mått på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Resultat

Årets resultat uppgår till 68 391 kr (förlust).



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	124 627 kr
Årets resultat	-68 391 kr
Summa	<u>56 236 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	-109 375 kr
I ny räkning avsätts	165 586 kr
Summa	<u>56 236 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	2019	2018
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 014 983	1 014 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Drift och underhåll fastigheten	2	-710 088	-524 156
Fastighetsskatt/-avgift	5	-49 790	-48 600
Övriga kostnader	3	-78 698	-77 566
Personalkostnader	4	-95 685	-96 648
Avskrivningar	8	-117 663	-117 663
		<u>-1 051 925</u>	<u>-864 633</u>
RÖRELSERESULTAT		-36 942	149 567
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	522	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-31 971	-24 939
		<u>-31 449</u>	<u>-24 939</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 391	124 628
ÅRETS RESULTAT		-68 391	124 628

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8		
Byggnader och mark		2 868 658	2 986 321
Inventarier		0	0
		<u>2 868 658</u>	<u>2 986 321</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Deposition Bostadsrätterna		2 400	2 400
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 871 058	2 988 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 000	47 081
		<u>67 000</u>	<u>47 081</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	17	150 000	150 000
KASSA OCH BANK	10, 16	788 924	814 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 005 924	1 011 279
SUMMA TILLGÅNGAR		3 876 982	4 000 000
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
BUNDET EGET KAPITAL			
Insatser		25 850	25 850
Fond för yttre underhåll		806 051	924 276
Summa bundet eget kapital		<u>831 901</u>	<u>950 126</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		452 075	209 223
Årets resultat		-65 763	124 627
Summa fritt eget kapital		<u>386 312</u>	<u>333 850</u>
SUMMA EGET KAPITAL	11	1 218 213	1 283 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	2 278 625	2 345 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Leverantörsskulder	13	56 928	51 842
Fond för inre underhåll		166 111	162 516
Övriga skulder	14	1 456	3 112
Upplupna löner		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 650	153 429
		<u>382 145</u>	<u>370 899</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 878 982	4 000 000
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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	886 920	886 920
Hyror lokaler	103 764	102 960
Parkering	24 150	24 200
Faktureringsavgifter	120	120
Påminnelseavgifter ej moms	0	0
Övriga intäkter	29	0
	<u>1 014 983</u>	<u>1 014 200</u>

NOT 2

KOSTNADER DRIFT OCH UNDERHÅLL FASTIGHETEN

	2019	2018
El	24 316	24 589
Fjärrvärme	230 398	237 552
Vatten och avlopp	57 993	99 273
Sophantering	44 094	40 184
Snöröjning	26 839	13 617
Reparation och underhåll av fastigheten, löpande	53 860	64 821
Reparation och underhåll av fastigheten, enligt underhållsplan	199 610	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	72 978	43 382
Förbrukningsinventarier	0	0
Programvaror	0	0
Förbrukningsmaterial	0	738
	<u>710 088</u>	<u>524 156</u>

NOT 3

ÖVRIGA KOSTNADER

	2019	2018
Kontorsmateriel	3 766	1 204
Bredband	3 540	3 540
Kabelteve	36 744	35 962
Porto	180	0

Företagsförsäkringar	22 994	24 630
Självrisker vid skada	0	0
Övrigt	2 343	3 985
Bankkostnader	2 125	2 125
Medlemsavgift SBC	4 760	4 660
Övriga externa kostnader	1 446	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	1 460
	<u>78 698</u>	<u>77 566</u>

NOT 4

PERSONALKOSTNADER

Arvoden till förtroendevalda

	2019	2018
Styrelsearvode	61 000	61 500
Revisorsarvode	4 000	2 000
	<u>65 000</u>	<u>63 500</u>

Extra arbeten

Löner extra arbeten	0	0
Ersättningar städdagar m m	7 800	9 000
	<u>7 800</u>	<u>9 000</u>

Sociala kostnader enligt lag	<u>21 038</u>	23 420
------------------------------	---------------	--------

Avgifter till Fora	1847	728
--------------------	------	-----

Summa personalkostnader	95 685	96 648
-------------------------	--------	--------

NOT 5

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

Fastighetsskatt/-avgift

	Underlag	Skattesats	Skatt/avgift
Underlag för fastighetsavgift, hyreshus bostäder	13 770 000	0,3 %	41 310
Underlag för fastighetsskatt, hyreshus lokaler	848 000	1,0 %	8 480
	<u>14 618 000</u>		<u>49 790</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

	2019	2018
Ränteintäkter från bank	0	0
Ränteintäkter från kortfristiga fodringar	508,57	0
Ränteintäkter från Skatteverket	13	0
	<u>522</u>	<u>0</u>

NOT 7

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	24 939	24 939
Kreditavgifter		
	<u>31 971</u>	<u>24 939</u>

NOT 8

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

	2019	2018
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	-3 046 890	-2 929 227
Årets avskrivningar	-117 663	-117 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 164 553	-3 046 890
Utgående planenligt restvärde	2 868 658	2 986 321
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	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Fastigheter	5 560 673	111 213	3 088 221	2 472 452	2 583 665
Sophus, 2007-08	322 538	6 450	76 332	246 206	252 656
Mark	150 000			150 000	150 000
	6 033 211	117 663	3 164 553	2 868 658	2 986 321

NOT 9

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019	2018
<i>Förutbetalda kostnader</i>		
Kundfordringar	18403	0
Övriga fordringar	90	0
Bredband	885	885
Försäkringar	19 513	18 921
Comhem	9 411	9 185
Skattekonto	345	15
Bostadsrätterna	4 850	4 760
Riksbyggen	13 503	13 315
	67 000	47 081

NOT 17

KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2019	2018
Affärslokalen	150 000	150 000
	150 000	150 000

NOT 10

KASSA OCH BANK	2019	2018
Swedbank penningmarknadskonto	788 924	814 198
	788 924	814 198

NOT 11

EGET KAPITAL	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2019-01-01	25 850	924 276	209 223	-124 627
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-118 225	242 852	124 627
Årets resultat				-65 763
Utgående balans 2018-12-31	25 850	806 051	452 075	-65 763

NOT 12

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

				2019	2018
Långivare	Räntesats	Bindningstid	Ränteändring		
Swedbank Hypotek	1,360 %	3 månader	2019-01-15	1 800 000	1 800 000
Swedbank Hypotek	1,337 %	3 månader	2019-01-28	478 625	545 125
				<u>2 278 625</u>	<u>2 345 125</u>
Varav långfristig del av skuld till kreditinstitut				2 278 625	2 345 125
Varav kortfristig del av skuld till kreditinstitut				0	0
				<u>2 278 625</u>	<u>2 345 125</u>

NOT 13

LEVERANTÖRSSKULDER

	2019	2018
Karlstads Energi AB (fjärrvärme)	28 595	0
SUEZ	1 468	0
Riksbyggen	15 121	17 149
Vedugnen	0	0
Bostadsrätterna	4 850	4 760
Karlstads Energi AB (El)	135	2 197
Karlstads Energi AB (Renhållning)	0	0
Karlstads kommun	494	0
Kylmekano	0	27 736
Office depå	0	0
Bo Arnesson	2 486	0
Rörinspektionen	2 106	0
Bredbandsbolaget	885	0
Vedugnen	788	0
	<u>56 928</u>	<u>51 842</u>

NOT 14

ÖVRIGA SKULDER

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	-48 334	-93 428
Beräknad fastighetsskatt/-avgift	49 790	96 540
	<u>1 456</u>	<u>3 112</u>

NOT 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Förskottsbetalda avgifter lägenheter	54 678	52 379
Förskottsbetalda avgifter lokaler	0	2 515
Förskottsbetalda avgifter parkeringsplatser	900	1 075
Personalens källskatt	9 855	11 026
Räntor på lån	6 373	4 658
Avräkning sociala avgifter Skatteverket	330	2 917
Löneskulder	2 700	0
Beräknade upplupna sociala avgifter enligt lag	12 002	9 897
Revisionsarvode	4 000	2 000
Styrelsearvode	22 050	20 650
Andra övriga kortf skulder	7 470	5 304
SUEZ	1 893	1 624
El	3 039	2 702
Fjärrvärme	30 559	33 613
Renhållning	1 801	0
Riksbyggen	0	3 069
	<u>157 650</u>	<u>153 429</u>

NOT 16

KONTOKREDIT

	2019	2018
Beviljat belopp på outnyttjad kontokredit	150 000	150 000

Karlstad den / 2020

Mattias Nyström

Wilhem Odby

Emil Johansson

Tomas Karlsson

Emilia Tornell

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Birgitta Svensson

Nina Agergård