

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRVEN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kärven med org nr 716420-3783 avger härmed

## ÅRSREDOVISNING för 2022



### Detta är bostadsrättsföreningen Kärven.

Bostadsrättsföreningen Kärven är ett privatbostadsföretag med styrelsens säte i Solna kommun. Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-11. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-24.

Bostadsrättsföreningen Kärven är belägen på Råsundavägen 64 och 66 i Solna och omfattar 3 779 kvadratmeter bostadsyta fördelade på 46 lägenheter. Föreningens två byggnader uppfördes åren 1949 och 1950. Ombildning till bostadsrätt skedde den 1 mars 1999. I föreningen inryms även två kommersiella lokaler om totalt 365 kvadratmeter. Föreningens tomt är friköpt och omfattar 2 770 kvadratmeter.

### Årsredovisningens innehåll:

1. Förvaltningsberättelse	sid 4 - 10
2. Resultaträkningar	sid 11
5. Balansräkningar	sid 12-14
6. Kassaflödesanalys	sid 15
7. Redovisningsprinciper, noter och specifikationer	sid 16-24
8. Styrelsens underskrifter samt revisorspåskrift	sid 25
9. Revisionsberättelse	sid 26-27

02

### Föreningsstämma:

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas torsdagen den 20 april 2023, klockan 19:00. Kallelse till stämman kommer att utdelas i enlighet med bestämmelserna i föreningens stadgar.


### Upplysningar rörande föreningen:

- ✚ De två fastigheterna Kärven 1 och Kärven 2 (Råsundavägen 66 och 64) har varsin byggnad av samma storlek och utseende. Byggnaderna uppfördes år 1949 – 1950 och bildar bostadsrättsföreningen Kärven.
- ✚ Den 19 april 1988 bildades föreningen med syfte att tillförsäkra medlemmarna möjlighet till ombildning av fastigheterna till bostadsrätt vid en eventuell framtida försäljning.
- ✚ Den 12 januari 1999 tecknades avtal med hyresvärden om att sälja fastigheterna till bostadsrättsföreningen.
- ✚ Den 1 mars 1999 tillträdde föreningen som ägare till fastigheterna varvid ombildningen till bostadsrätt fullbordades.
- ✚ Föreningen omfattar 46 bostäder vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta är 3 779 kvm. Snittytan per bostad är 82 kvm.
- ✚ Lokalytan är 365 kvm fördelad på fyra lokaler som disponeras av två hyresgäster.
- ✚ Föreningens anskaffningsvärde på fastigheterna är 42 745 tkr inklusive byggnader, mark och utgifter för förbättringsåtgärder. Per kvm lägenhetsyta utgör anskaffningsvärdet 11 311 kronor. Föreningens lån per kvm lägenhetsyta är 2 957 kronor. Räntekostnaderna under 2022 var 51 ~~kr~~ per kvm lägenhetsyta vilket motsvarar en genomsnittsränta om 1,72%.

### Genomförda underhållsåtgärder:

Efter tillträdet har föreningen under år 2002–2022 bland annat genomfört följande förbättringar och moderniseringar:

- 2002 Byte av VA-stammar i kök och badrum
- 2002 Renoveringar av samtliga badrum inklusive byte av all utrustning.
- 2003 Ommålning av trapphus och entréer.
- 2003 Byte av entréportar.
- 2003 Ombyggnader av hissarna.
- 2003 Förnyelse av trädgården.
- 2006 Byte av fönster och balkongdörrar.
- 2007 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar.
- 2008 Ny belysning i trädgård och på fasader.
- 2008 Förbättringar av dörrar i gemensamma utrymmen.
- 2008 Ny belysning i gemensamma utrymmen.
- 2010 Byte av rökluckor och vajrar till desamma.
- 2011 Modernisering av ventilationen. *07*

- 2011 Byte av undercentral för fjärrvärme.
- 2012 Moderniserat maskinparken i tvättstugan.
- 2013 Renoverat rökkanaler.
- 2014 Målning plåtdetaljer på taket i 64:ans byggnad.
- 2015 Målning av trapphusen.
- 2016 Byte av postboxar och renovering av Brights lokaler i 64:an. Fortsatt modernisering av tvättstugan.
- 2017 Renovering av Café Kärvens lokaler i 66:an.
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts samt åtgärder för bättre luft i byggnaderna. Nya hyresavtal med lokalhyresgästerna har tecknats som höjer föreningens inkomster från och med 2019.
- 2019 Renovering av Café Kärvens lokaler, sista etappen  
Utbyte av kodläsare vid entrédörrarna  
Upprustning av styrelserummet  
Montering av snörasskydd på taken.
- 2020 Upprättande av långsiktig underhållsplan för byggnaderna.  
Utbyte av belysningen i trapphusen till energibesparande LED-armaturer samt kompletterat med nödbelysning.  
Digitalisering och uppdatering av planritningarna för bostäderna.  
Installation av anläggning för avgasning av vattnet i värmesystemet i enlighet med rekommendationerna i den energideklaration som utfördes under 2019.
- 2021 En omfattande plan för trädgårdens fortsatta utveckling har tagits fram men lagts på is tills byggnadernas fasader har blivit omputsade. Detta planeras ske när sprängningsarbeten för tunnelbanan under föreningens tomt är avslutade. En ny upphandling av tjänster rörande trädgårdsarbete har resulterat i byte av entreprenör.  
Montering av värmekablar i takrännor och stuprör på 64:an för att förhindra isbildning.
- 2022 Med avsikt att förlänga livslängden hos våra stora frånluftsfläktar har lagren i dem bytts ut. Styrelsen har fastställt en budgetmålsättning för resultat, kassa, kassaflöde och låneamortering. Ytterligare redogörelse lämnas på sidan 6.  
Namnskyltar och trapphusregister har bytts ut till en tydligare och mer tilltalande design. 

## Förvaltningsberättelse

### 1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämma den 21 april 2022 och därefter konstituerande styrelsemöte utsågs följandeföreningsfunktionärer:

Ordförande:	Tomas Linderstål
Styrelseledamöter:	Carina Josefsson, Maryam Hessam Amiri, Emil Ringh, Hans Lidman
Revisorer:	Tommy Staby (föreningsvald) och Lena Zozulyak (BoRevision AB)
Valberedning:	Ulf Larsson-Flink och Mikael Josefsson

### Året 2022 i sammandrag beträffande föreningens ekonomi.

- o Föreningens inkomster uppgick till 3 329 403 kr (f å 3 073 024 kr). I beloppet för 2022 ingår inkomster av engångskaraktär med 176 078 kr.
- o Årsavgiften har uttagits med 674 kronor per kvm (f.å. 661 kr)
- o Årets nettoresultat blev 477 217 kr (f å 66 082 kr).
- o Kassaflödet från löpande förvaltningen blev 1 275 959 kr (f å 992 743 kr).
- o Avskrivningar på föreningens byggnader och inventarier har gjorts med 798 742 kr (f å 926 661 kr).
- o Amorteringar på föreningens krediter har gjorts med 85 751 kr (f å 91 130 kr).
- o Fastighetens löpande kostnader inklusive räntor blev 2 053 444 kr (f å 2 080 281 kr).
- o Föreningens egna kapital uppgår per 2022-12-31 till 19 812 126 kr (f å 19 334 908 kr).
- o Föreningens likvida medel uppgår per 2022-12-31 till 3 615 844 kr (f å 2 737 247 kr).
- o Föreningens fastighetslån uppgår till 11 173 190 kr (f å 11 262 120 kr) och motsvarar 2 957 kr per kvm lägenhetsyta.
- o Föreningens soliditet redovisas till 63 % (f å 62%).
- o Den ekonomiska ställningen och likviditeten är fortsatt tillfredsställande.

### Redogörelse över styrelsens förvaltning.

#### **Förvaltningsåtgärder och styrelsens arbete under året.**

Styrelsen har under 2022 genomfört 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen har svarat för den tekniska och kamerala förvaltningen.

Föreningsstämman den 21 april kunde till medlemmarnas uttryckta gillande åter genomföras med fysiskt deltagande.

Även de två städdagarna innebar såväl goda arbetsinsatser som trivsamt socialt samvaro i trädgården. Därtill genomfördes en mycket uppskattad Lucia-fika vid grillplatsen.

Under året har ett samarbete inletts med tre andra Brf i grannskapet. Avsikten är att dela information och erfarenheter kring förvaltningsarbetet.

Styrelsens arbete med att utveckla hemsidan till en värdefull informationskälla för medlemmarna har fortsatt. Styrelsen har fastställt en budgetmålsättning för resultat, kassa, kassaflöde och låneamortering. I en femårig resultatsimulering har även kostnaderna för planerade underhållsprojekt beaktats. Som en följd av detta beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 2% från den 1 januari 2022 och 2 % från den 1 januari 2023. *oz*

Sprängningsarbetena för den nya tunnelbanan till Arenastaden har påbörjats under året. Som ersättning för det intrång stationsutrymmet kommer att göra under våra fastigheter har föreningen erhållit 135 tkr.

Den 1 april övertog företaget Elevate AB ansvaret för service av våra hissar.

Under årets fyra första månader genomfördes i samarbete med Norrenergi ett pilotprojekt med lägenhetsplacerade temperaturavläsare för styrning av uppvärmningen. Utfallet blev en beräknad minskning av fjärrvärmeförbrukningen med 5-10%. Styrelsen har beslutat att teckna avtal med Norrenergi om en liknande teknisk lösning från 2023.

Med avsikt att förlänga livslängden hos våra stora frånluftsfläktar har lagren i dem bytts ut.

Med anledning av en allt oroligare omvärldssituation har styrelsen inventerat status på våra skyddsrum och upprättat en handlingsplan, som börjat åtgärdas.

Efter en medlemsmotion vid 2022 års föreningsstämma har namnskyltar och trapphusregister bytts ut till ett tydligare och mer tilltalande utförande.

### Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal utan har upphandlat erforderliga tjänster rörande löpande underhåll och fastighetservice. För den kamerala förvaltningen har adjungerade ledamoten Kjell Sandin svarat och för detta arbete lön från som och med 2018 utgått med 6 000 kronor per månad. Från den 1 januari 2023 den kamerala förvaltningen övertagits av redovisningsbyrån Daniel Klasson Redovisning AB.

### Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsen, förtroendevald revisor samt valberedare, beslöts av ordinarie stämma 2021 till 95 000 kronor att fritt fördelas mellan funktionärerna. Arvode till yrkesrevisorn skulle utgå enligt anbud. Utbetalningen av arvoden sker normalt efter påföljande stämma dvs när räkenskapsåret är avslutat och redovisat till föreningsstämman.

### Medlemsinformation.

Under året har fem (f.å. två ) lägenhetsöverlåtelse registrerats. Antal medlemmar per 31 december 2022 var 70 (f å 70).

### Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 329	3 073	2 935	3 138	2 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	477	66	116	-298	-240
Soliditet, %	63%	62%	60%	60%	60%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	674 kr	661 kr	649 kr	649 kr	649 kr
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 957 kr	2 979 kr	3 003 kr	3 025 kr	3 123 kr
Genomsnittliga skuldränta	1,73%	1,45%	1,53%	1,61%	1,56%
Driftskostnad/kvm	382 kr	396 kr	381 kr	519 kr	445 kr
varav värmekostnad/kvm	142 kr	157 kr	140 kr	150 kr	160 kr
varav kostnad för elektricitet/kvm	24 kr	26 kr	21 kr	30 kr	25 kr
Sparande per år/kvm (*)	338 kr	263 kr	249 kr	148 kr	158 kr
Räntekänslighet/kvm och år (**)	30 kr	30 kr	30 kr	30 kr	31 kr

02

(\*) Sparande per år utgörs av föreningens kassamässiga överskott uttryckt som kassaflöde från den löpande förvaltningen i Kassaflödesanalysen dividerat med den totala lägenhetsytan i byggnaderna.

(\*\*) Räntekänslighet anger hur mycket en förändring av föreningens räntebetalningar på sina lån med 1%-enhet påverkar räntekostnaderna per kvm lägenhetsyta. Från 2023-03-01 är siffran 28 kr.

### **Föreningens finansiella mål.**

Styrelsen antog vid sitt sammanträde den 15 november 2021 vägledande principer som ambition för 2022–2026:

Dessa ska ligga till grund för styrelsens budgetarbete och därmed fastställande av föreningens årsavgifter.

1. Föreningen budgeterar för ett resultat på 100–200 tkr per år.
2. Föreningen siktar på att ha en kassa som ligger stadigt och ej under 1 mkr.
3. Föreningen siktar på att amortera av sina fastighetslån med intervallet 300–500 tkr per år.
4. Föreningen siktar på ett kassaflöde från den löpande verksamheten på ca 1 mkr/år
5. Föreningens soliditet ska uppgå till minst 50%. (Detta mål har lagts fast år 1999 vid förvärvet att fastigheten.)

I fråga om måluppfyllelse kan konstateras att:

1. Det första målet uppnåddes då resultat för 2022 exklusive inkomster av engångskaraktär blev 301 139 kr. Men beaktas bör att räntekostnaderna fortfarande var låga i ett mer långfristigt perspektiv.
2. Den utgående kassan per 2022-12-31 uppgår till 3,6 mkr. Kassan har stadigt växt under de senaste tre åren beroende på låga amorteringar syftande till att bygga upp en kassa inför större reinvesteringar under kommande år med inledning av hissarna under 2023.
3. Föreningens har inte innehållit sitt finansiella mål rörande amorteringar men styrelsen planerar för amorteringar i överkant av det finansiella målet under 2023 då räntorna ökar i takt med att lån med bunden ränta ska omsättas.
4. Det fjärde målet uppfylldes då kassaflödet från den löpande förvaltningen exklusive inkomster av engångskaraktär uppgick till 1 099 881 kr.
5. Det femte målet är uppfyllt då soliditeten per 2022-12-31 uppgick till 63%.

### **Ekonomisk ställning, resultat, likviditet och kassaflöde år 2022.**

#### *Ekonomisk ställning.*

Anskaffningsutgiften för föreningens två byggnader och mark har, inklusive förbättringsåtgärder, per den 31 december 2022 uppgått till 42,7 mkr och finansieringen har skett på följande sätt:

Medlemsinsatser:	18,2 mkr
Bankkrediter netto efter amorteringar:	11,4 mkr
Finansiering via föreningens kassaflöde:	9,9 mkr
<u>Upplåtelseavgifter vid försäljning av lägenheter i föreningens ägo:</u>	<u>3,2 mkr</u>
Total finansiering	42,7 mkr

07

I not 9 lämnas utförligare redogörelse över fastighetens anskaffning och redovisat värde.

Föreningens egna kapital uppgår vid årets utgång till 19 812 126 kronor jämfört med 19 334 908 kronor vid årets ingång innebärande en soliditet på 63%. Årets ökning av eget kapital är hänförlig till redovisat överskott.

Med ett mål för soliditeten om minst 50 % skulle föreningen med nuvarande kapitalstruktur kunna öka sina fastighetslån med cirka 8,0 mkr utan att falla under det uppställda målet. Med de avskrivningar på byggnaderna som föreningen gör med 0,8 mkr per år, växer detta utrymme för ökning av fastighetslånen kontinuerligt. Målet om en soliditet på minst 50 % lägger således inget hinder i vägen för föreningen att öka sina lån om någon mer omfattande reparation eller förbättringsåtgärd skulle behöva genomföras. Mindre reparationer och sedvanligt underhåll kan föreningen göra inom ramen för medel till de löpande utgifterna som betalas med de årliga inkomsterna från årsavgifter och lokalhyror.

Sammanfattningsvis bedömer styrelsen att föreningen även framöver har mycket goda möjligheter att på marknadsmissiga och helst bättre villkor finansiera sina investeringar.

Vid en jämförelse mellan marknadsvärdet och det redovisade värdet på föreningens fastighet kan konstateras att det finns ett påtagligt övertvärde som beror på att det har skett en prisuppgång på bostadsfastigheter sedan föreningen ombildades och förvärvade byggnader och mark. Den ursprungliga anskaffningsutgiften 1999 för byggnader och mark var 25,7 mkr vilket var ett mycket fördelaktigt pris redan då. Det kan vidare konstateras att föreningen efter förvärvet 1999 gjort förbättringar som motsvarar en investeringsutgift om 17,0 mkr.

#### *Fastighetslånen.*

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av 2022 till 11 173 190 kr och vid utgången av 2021 till 11 258 942 kronor vilket per kvm bostadsyta motsvarar 2 957 kronor. I föreningar med nybyggda fastigheter brukar lånen motsvara cirka 13 000 kronor per kvm. Fastighetslånen utgör 40 % av det redovisade värdet på byggnader och mark. Medlemmarnas kapital utgör därför 60 % av det redovisade värdet på byggnader och mark.

Fastighetslånen i förhållande till anskaffningsvärdet på byggnader och mark uppgår till 26%. Relationen mellan fastighetslån och föreningens inkomster av årsavgifter och hyror för 2022 är 3,5 där en kvot under 5,0 anses synnerligen bra.

I not 14 på sidan 23 redovisas den fullständiga lånestrukturen med räntesatser, belopp och förfallotidpunkter.

Räntekostnaderna på föreningens lån uppgick under 2022 till 193 648 kronor (f.å. 164 100).


Räntekostnaderna uppgår därför till 51 kronor per kvm bostadsyta och år (f.å. 43). Omräknat till en bostad med en genomsnittlig yta om 84 kvm innebär det att kostnaden för föreningens lån var 359 kronor per månad.

Under året har amorteringar gjorts med 85 751 kronor (f.å. 91 130 kr) Styrelsen har under de senaste tre åren byggt under föreningens kassa men styrelsen avser att öka amorteringarna till i storleksordningen 300 000 – 500 000 kronor per år.

Styrelsen kommer inte att se sig föranlåten att öka på föreningens lån under 2023. Genomförandet av underhållsplanens bedömda åtgärder kan ta cirka 1 500 000 kronor från likvida reserver i anspråk under 2023 och per 2022-12-31 uppgår de till 3 616 000 kronor.

#### *Årets resultat*

Föreningens intäkter uppgår under 2022 till 3 329 403 kronor jämfört med 3 073 024 kronor under 2021.

Intäkterna har ökat till följd av att årsavgifterna höjdes med 2,0% från och med 2022-01-01. Styrelsen beslöt inför 2021 att tills vidare höja årsavgifterna med 2,0% per år och således har även årsavgifterna för 2023 ökat med 2,0%. 

Löpande driftskostnader inklusive fastighetsskatt redovisas till 1 859 795 (f.å. 1 916 181) kronor. Kostnaderna motsvarar 56 % av årets intäkter och 492 kronor per kvm lägenhetsyta.

Räntor uppgick till 193 648 (f.å. 164 100) kronor vilket motsvarar en genomsnittsränta på 1,73 % (f.å. 1,45 %). För 2023 budgeteras en fortsatt uppgång till 4,0% vid årets utgång men styrelsen hyser en förhoppning om en mer begränsad uppgång i det allmänna ränteläget.

Avskrivningar på byggnader och byggnadsinventarier har belastat resultatet med 798 742 (926 661) kronor.

Nettoresultatet redovisas till 477 217 (f å 66 082) kronor vilket motsvarar 123 kronor per kvm bostadsyta (f.å.17 kr).

#### *Avskrivningar på byggnader.*

Styrelsen vill fästa läsarens uppmärksamhet på att Brf Kärven skriver av på sina byggnader enligt *linjär princip enligt det s.k.K-3 regelverket*.

Det betyder att värdeminskningen på byggnaderna som kommer av förslitning på grund av ålder, brukoch därmed jämförliga orsaker fördelas jämnt över tiden.

Föreningen skriver av på sina byggnader och byggnadsinventarier enligt en princip benämnd komponentavskrivning. Den betyder att byggnadernas beståndsdelar som stomme, tak, fasader, hissar rör och elinstallationer mm skrivs av var för sig i stället för med en fast procentsats. För varje komponent fastställs en ekonomisk livslängd. Med ekonomisk livslängd avses den nyttjandeperiod som komponenten bedöms användas i byggnaden. I normalfallet ska den tiden sammanfalla med den tekniska livslängden men kan också avvika till exempel på grund av förväntad förändring av lagstiftning eller tekniska förbättringar.

Fram till och med 2020 skrevs byggnaderna årligen av med 2,00 % på anskaffningsvärdet. Avskrivningen för 2022 enligt den införda metoden med komponentavskrivningar innebär en avskrivning på 1,87 %. I framtiden kan avskrivningsbeloppet öka på grund av ersättningsinvesteringars högre kostnad än den ursprungliga anskaffningsutgiften.

Årlig avskrivning om cirka 2,0 % på byggnadernas anskaffningsvärde ligger i linje med vad kommersiella bostadsföretag anser sig behöva skriva på sina byggnader. Den övervägande delen av bostadsrättsföreningar med relativt nyuppförda byggnader skriver av sina byggnader med 0,5% av anskaffningsutgiften per år.

Syftet med att lägga in avskrivningar i årsavgifterna är att därmed skapa ett kassaflöde för kommande reparationer och förbättringar. På det sättet behöver inte föreningen successivt öka sin belåning för att återställa sådant som förslits eller behöver moderniseras. Varje generation av bostadsrättsinnehavare bär därmed sina kostnader för byggnadernas användning för bostadsändamål. Detta oavsett när i tiden behov av återställande av förslitet material eller förbättringar uppkommer.

#### *Kassaflöde.*

Den likvida situationen är fortsatt tillfredsställande och föreningens likvida medel har ökat med totalt 875 905 kronor (f å 737 792) och uppgår per 2022-12-31 till 2 737 247 kronor.

Föreningens kassaflöde från den löpande förvaltningen dvs inkomster minus löpande driftskostnader och räntor var 1 275 959 (f å 992 743) kronor.

Det totala kassaflödet för 2022 var inklusive investeringar och amorteringar på lån var 878 595 (f.å. 737 792) kronor

Amorteringar på föreningens krediter har skett med 85 751 (f å 91 130) kronor. *az*



Styrelsen fokuserar sin ekonomiska uppföljning på kassaflöde från den löpande förvaltningen eftersom det är viktigt för att säkerställa att framtida reparationer och förbättringsåtgärder kan genomföras utan alltför påtagliga höjningar av avgifterna. Ett positivt kassaflöde från den löpande förvaltningen inverkar även på föreningens motståndskraft vid variationer i byggnadernas reparationsbehov eller behov av modernisering.

Investeringarna under året uppgick till 0 (f å 234 797) kronor.

Utgående likvida medel per 31 december 2022 uppgår till 3 615 844 (f å 2 737 247) kronor.

Likvida medlen är större än vad som motiveras av säsongsvariationer i betalning av löpande kostnader för driften. Styrelsen planerar tidpunkten för återinvesteringar och förbättringsutgifter baserat på underhållsplanen vilket underlättas av en bra likviditetsmässig situation. Kostnader för återställande av sådant som förslitits på grund av ålder och bruk kommer heller inte regelbundet vilken leder till tillfälliga likvida behov som bäst möts av föreningens egna medel i stället för att vara hänvisade till att fortlöpande behöva ta upp krediter. Men under 2023 avser styrelsen att öka amorteringarna i enlighet med de finansiella mål som presenterats ovan.

Nuvarande ekonomisk ställning, kassaflöde och likvida reserver ger föreningen ett bra finansiellt utrymme för fortsatta förbättringsåtgärder i framtiden.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Det har inte inträffat några händelser av väsentlig karaktär efter denna årsredovisnings utgivande som kan förändra eller påverka den bild av föreningens verksamhetsmässiga eller finansiella situation som styrelsen önskar förmedla i denna årsredovisning.

#### **Resultatdisposition.**

För stämmans disposition står:	
Ansamlad förlust	-3 741 191
Årets resultat	477 217
Summa fritt eget kapital	-3 263 973

Styrelsen föreslår att beloppet balanseras i ny räkning.

#### Framtid.

Styrelsen prioriterar god teknisk prestanda och byggnadernas visuella intryck framför så låga avgifter som möjligt. Styrelsen måste dock även beakta det rimliga i kravet på att boendekostnaderna ska utgöra en så begränsad utgiftspost för medlemmarna som möjligt. Styrelsen har att balansera mellan kravet på så låga boendekostnader som möjligt, så hög kvalitet som möjligt i fastighetens status och en så god värdeutveckling som möjligt på medlemmarnas investering i bostaden.

Byggandet av den nya tunnelbanelinjen mellan Odenplan och Arenastaden, Gula Linjen startade under 2020. Enligt SL:s planer ska den tas i drift omkring 2028. Området kring Solna Station är också föremål för utbyggnad av bostäder och kontor. Dessutom byggs den spårburna trafiken ut i hela regionen och länkas i växande grad samman för smidiga övergångar. Styrelsen bedömer att denna utveckling gynnar värdet på medlemmarnas investering i boendet.

Vår fastighets läge vad gäller framtida kollektiva färdmedel kunde knappast vara bättre med tåg, kommande tunnelbana, spårväg och bussar inom några minuters gångavstånd.

Föreningens tomt är kanske den finaste utmed Råsundavägen och styrelsen anser att det finns möjligheter att utveckla den ytterligare och styrelsen har låtit utreda möjliga alternativ för ett sådant arbete. *02*

Genomförandet måste emellertid samordnas med eventuella större förbättringar av byggnaderna som temporärt kan behöva ta föreningens mark i anspråk. Den fortsatta utvecklingen av tomten måste därför anstå något år till. Orsaken är att byggnadernas fasader är i behov av omputsning och detta arbete bör inte påbörjas förrän sprängningsarbetena under föreningens byggnader för den nya tunnelbanan är avslutade.

Styrelsen bedömer att man kan utgå från att det kommer att finnas en god efterfrågan på bostadsrätter i Solna och inte minst i Vasalund bland annat grundat på områdets utveckling. Förutsättningarna för en fortsatt positiv värdeutveckling för våra medlemmars investering i Kärven ter sig därför gynnsamma.

#### Årsavgifterna och kostnaden för boendet framöver

Från och med 1 januari 2021 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 2,0% från 649 kronor till 661 kronor per kvm bostadsyta. Denna höjning följdes upp med samma procentsats 1 januari 2022 och 2023. Höjningarna har föranletts av att föreningens taxebundna avgifter för värme, el, vatten och sophämtning successivt ökat under de senaste åren.

År 2022 innebar också en övergång från en ekonomi med historiskt låg inflation till en nivå i linje med 1970-talet. Priserna på de varor och tjänster som föreningen köper genomgår nu en snabb ökning.

Under hösten 2022 inleddes en snabb höjning av räntenivån i ekonomin vilket med viss fördröjning träffar vår, och flertalet andra, bostadsrättsföreningar.

Höjda taxor och energipriser fortsätter att driva upp de löpande driftskostnaderna och räntorna på föreningens lån fortsätter att öka.

Det är svårt att förutse var en mer varaktig räntenivå för fastighetslånen kommer att stabiliseras på. För 2023 har styrelsen baserat föreningens budget på att räntenivån på lånen blir 4,0% jämfört med en genomsnittsränta på 1,7% för år 2022.

Till styrelsens uppgifter hör att eftersträva att begränsa den kostnad som belastar medlemmarnas boende. Långsiktigt bör bostadsrätten vara en billigare boendeform än hyresrätten då en förening, om det finns ideella krafter, kan bedriva förvaltningen utan väsentliga personalkostnader än stora bostadsföretag.

Men en bostadsrättsförening måste å andra sidan upphandla de flesta tjänsterna för drift och underhåll. Mot detta står också att ett större bostadsföretag kan utnyttja skalfördelar i administration och underhåll samt få fördelaktigare inköpsvillkor i sin förvaltning än vad som är möjligt för en bostadsrättsförening.

Det är också svårt att förutse kostnaderna för energi framöver. Priserna på olika energislag har uppvisat påtagliga upp- och nedgångar under den senaste tiden. Tidvis knapphet på elektrisk kraft i Sverige 2021 och 2022 pressade upp kostnaderna.

Föreningens möjligheter att påverka sin energiförbrukning är dessutom begränsade.

I nuläget bedömer styrelsen att den ökningstakt av årsavgifterna som föreningen slagit in på med 2,0% per år kommer att räcka till för att vidmakthålla en ekonomi i god balans och därmed innehålla en måluppfyllelse rörande föreningens ekonomi. Men vi måste reservera oss för att omvärldsfaktorer kan komma att driva upp kostnaderna ytterligare och därmed aktualisera en revidering av den beslutade ökningstakten av årsavgifterna.

Föreningens byggnader är drygt 70 år men i konstaterat bra skick. Det finns emellertid ett varaktigt behov av att genom reparationer, förbättringar och moderniseringar bevara och utveckla byggnadernas status.

#### Avslutningsvis.

Styrelsen hälsar de medlemmar som under det senaste året har anslutit sig till föreningen varmt välkomna i vår krets. Vi hoppas att Ni finner er väl tillrätta i föreningen och känner er nöjda med boendet.

Styrelsen bedömer att det finns god anledning att vara optimistisk rörande vår förenings framtid. Byggnaderna är i gott skick och ekonomin är i väl balans. Våra möjligheter att fortsätta utveckla boendet i Brf Kärven är

stora tack vare ett engagemang hos medlemmarna. Vårt närområde fortsätter att genomgå en genomgripande modernisering som höjer områdets attraktionskraft.

Styrelsen avslutar som vanligt med att tacka medlemmarna för allt stöd och medverkan under 2022 och hälsar samtliga varmt välkomna att delta i diskussionerna och lämna sina röster vid ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023. Styrelsen planerar att genomföra stämman på sedvanligt sätt dvs genom fysisk närvaro.

## Resultaträkningar

	Not	Utfall 2022	Utfall 2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 329 403 kr	3 073 024 kr
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	1 443 860 kr	1 497 569 kr
Övriga externa kostnader	4	116 522 kr	114 272 kr
Personalkostnader	5	193 160 kr	201 214 kr
Fastighetskostnader	6	106 253 kr	103 126 kr
Summa rörelsens kostnader		<u>1 859 795 kr</u>	<u>1 916 181 kr</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>1 469 608 kr</b>	<b>1 156 843 kr</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	7	-798 742 kr	-926 661 kr
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>670 866 kr</b>	<b>230 182 kr</b>
Resultat från övriga finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader och övriga finansiella poster	8	-193 648 kr	-164 100 kr
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>477 217 kr</b>	<b>66 082 kr</b>
Inkomstskatt		0 kr	0 kr
<b>Årets resultat</b>		<b>477 217 kr</b>	<b>66 082 kr</b>

02

**Balansräkningar**

TILLGÅNGAR	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	27 840 550	28 534 066
Inventarier, verktyg och installationer	10	16 105	121 331
Summa anläggningstillgångar		<b>27 856 655</b>	<b>28 655 397</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		73 599	15 028
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	11	18 852	17 347
Övriga kortfristiga fordringar	11	38 868	9 114
Summa fordringar		131 319	41 489
Likvida medel och likvida placeringar			
Kassa och banktillgodohavanden	12	3 615 844	2 737 247
Summa omsättningstillgångar		<b>3 747 162</b>	<b>2 778 736</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>31 603 817</b></u>	<u><b>31 434 133</b></u> <i>az</i>

## Balansräkningar (fortsättning)

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser inklusive upplåtelseavgifter	16	21 375 924	21 375 924
Fond för yttre underhåll	13	1 700 175	1 387 690
Summa bundet eget kapital		<u>23 076 099</u>	<u>22 763 614</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 741 191	-3 494 788
Årets resultat		477 217	66 082
Summa fritt eget kapital		<u>-3 263 973</u>	<u>-3 428 706</u>
Summa eget kapital		<b>19 812 126</b>	<b>19 334 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	-	5 550 878
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>5 550 878</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		55 486	255 105
Kortfristig del av fastighetslån	14	11 173 190	5 708 064
Föreningens skatteskuld		7 920	109 621
Övriga kortfristiga skulder		45 403	69 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	509 693	406 059
Summa kortfristiga skulder		<u>11 791 692</u>	<u>6 548 348</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 603 817</u>	<u>31 434 133</u>

02

## Eget kapital

2022	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	18 194 565	3 181 359	1 387 690	-3 494 788	66 082	19 334 908
Överföring av årets resultat				66 082	-66 082	0
Överfört till fond för yttre underhåll			312 485	-312 485		0
Resultat 2022					477 217	477 217
<b>Vid årets utgång</b>	<b>18 194 565</b>	<b>3 181 359</b>	<b>1 700 175</b>	<b>-3 741 191</b>	<b>477 217</b>	<b>19 812 126</b>

2021	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fria reserver	Årets resultat	Summa
Vid årets ingång	18 194 565	3 181 359	1 298 691	-3 522 208	116 419	19 268 826
Överföring av årets resultat				116 419	-116 419	0
Överfört till fond för yttre underhåll			88 999	-88 999		0
Resultat 2021					66 082	66 082
<b>Vid årets utgång</b>	<b>18 194 565</b>	<b>3 181 359</b>	<b>1 387 690</b>	<b>-3 494 788</b>	<b>66 082</b>	<b>19 334 908</b>

	Kvm	Antal	Genomsnittlig insats per lägenhet	Genomsnittlig insats per kvm lägenhetsyta
Bostadsrättslägenheter	3 779	46	395 534 kr	4 815 kr

02

**Kassaflödesanalyser**

	Utfall 1 jan - 31 dec <u>2022</u>	Utfall 1 jan - 31 dec <u>2021</u>
Den löpande verksamheten:		
Rörelseresultat efter avskrivningar	670 866	230 182
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar	798 742	926 661
Delsumma	1 469 608	1 156 843
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-193 648	-164 100
<b>Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 275 959</b>	<b>992 743</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning -/ Minskning + av fordringar	-89 830	583 208
Minskning-/ Ökning+ av kortfristiga skulder	-221 782	-512 231
<b>Kassaflöde från den löpande driften</b>	<b>964 348</b>	<b>1 063 720</b>
<b><u>Investeringsverksamheten:</u></b>		
Investeringar i byggnader och anläggningar	0	-234 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<b>0</b>	<b>-234 797</b>
<b><u>Finansieringsverksamheten:</u></b>		
Amortering på lån	-85 751	-91 130
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-85 751</b>	<b>-91 130</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>878 595</b>	<b>737 792</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 737 248</b>	<b>1 999 456</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 615 844</b>	<b>2 737 248</b>

02

## Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Dessa räkenskaper har den 14 mars 2022 godkänts av föreningens styrelse och kommer att framläggas vid ordinarie föreningsstämma den 21 april 2022.

### not 1 Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, (BFNAR 2012:1) benämnt K3. Skillnaden mot tidigare år då K2 tillämpades är att alla investeringar får en avskrivningstid som svarar mot åtgärdens beräknade livslängd medan tidigare skrevs investeringar linjärt av byggnaden på 50 år. Styrelsen bedömer att detta över tid ger en mer rättvisande bild av kostnaden för avskrivningar som föranlåtts av fortlöpande förslitning på byggnadernas olika delar. Redovisningen har i övrigt upprättats enligt samma principer som tidigare år.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ekonomisk förening inom ramen för Bostadsrättslagen (1991:614) och har sitt säte i Solna. Föreningens skatterättsliga status är Privatbostadsföretag.

### Värderingsprinciper.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Kortfristiga placeringar och övriga omsättningstillgångar värderas enligt Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Fordringar och skulder i främmande valutor finns ej.

#### *Fastigheten och övriga materiella anläggningstillgångar.*

Vägledande vid bedömning av anskaffningsutgiften som förs till balansräkningen är den sannolika ekonomiska nyttan som tillkommer föreningen och att anskaffningsvärdet på tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Tillkommande utgifter har lagts till anskaffningsvärdet till den del fastighetens prestanda har förbättrats i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningstider som tillämpas är enligt följande:

Byggnadsstomme	120 år
Yttertak, värme, el, stammar, fasad, fönster mm	50 år
Ventilation och hissar	20 år
Inre ytskick	15 år
Markanläggningar	20 år
Mark	--
Inventarier och verktyg	3-5 år

Avskrivning på anläggningstillgångar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Prisutvecklingen för bostadsfastigheter i större tätorter har under längre tid varit stigande. Det betyder att fastigheter inte historiskt minskat i värde om de varit föremål för fortlöpande underhåll. Föreningen skriver ändå av fastigheten årligen enligt komponentavskrivning. Syftet är att skapa ett positivt kassaflöde för fortlöpande amorteringar på fastighetslånen samt en likviditetsmässig reserv för framtida förbättringsåtgärder och mer omfattande utgifter för återställande av sådant i byggnaderna som förslitits över tiden. *oz*



**Transaktioner med närstående.**

Styrelsens ledamöter har inte haft några kommersiella uppdrag eller andra mellanhanden med föreningen. Ersättningar till ledamöterna utöver av stämman beslutat arvode har uteslutande och i begränsad omfattning utgjorts av ersättningar för utlägg varvid kvitton redovisats som underlag för utbetalning. Till styrelsens ledamöter närstående personer har inte anlåtats för uppdrag i föreningen.

**not 2: Nettoomsättning**

<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter i bostäder	2 546 333 kr	2 499 103 kr
Hyror i lokaler	538 692 kr	520 429 kr
Hysesrabatter	0 kr	-28 113 kr
Hyra parkeringsplatser	68 300 kr	70 800 kr
Fastighetsfriftens intäkter	3 153 325 kr	3 062 219 kr
Intäkter av engångsnatur		
Försäkringsersättning	33 640 kr	-
Ersättning från Storstockholms lokaltrafik	136 354 kr	-
Övriga intäkter	6 084 kr	10 805 kr
Summa intäkter	3 329 403 kr	3 073 024 kr

Årsavgiften har utvecklats enligt följande:

<b>År</b>	<b>Årsavgift kr/kvm</b>	<b>Vilket betyder i avgift per månad för en bostad om 84 kvm (**)</b>	<b>Ökning från 1999</b>
1999 (*)	390 kr	2 730 kr	
2000	414 kr	2 898 kr	6,2%
2001	455 kr	3 185 kr	16,7%
2002	530 kr	3 710 kr	35,9%
2003	572 kr	4 004 kr	46,7%
2004-2008	589 kr	4 123 kr	51,0%
2009-2014	613 kr	4 291 kr	57,2%
2015	649 kr	4 543 kr	66,4%
2016	649 kr	4 543 kr	66,4%
2017	649 kr	4 543 kr	66,4%
2018	649 kr	4 543 kr	66,4%
2019	649 kr	4 543 kr	66,4%
2020	649 kr	4 543 kr	66,4%
2021	661 kr	4 627 kr	69,5%
2022	674 kr	4 672 kr	71,1%

Avgiften höjdes den 1 januari 2021 med 2,0% och 1 januari 2022 med 2,0%

(\*) Utvecklingen mäts från 1999 då ombildning till bostadsrätt skedde 1999-03-01

(\*\*) En genomsnittsbostad i föreningen är 84 kvm

*oz*

**Hyror, lokaler**

Lokalhyromna har utvecklats enligt följande:

År	Hyra kr/kvm	Ökning från 1999
1999	530 kr	
2000	623 kr	17,5%
2001	640 kr	20,7%
2002	662 kr	25,0%
2003	701 kr	32,3%
2004	709 kr	33,8%
2005	745 kr	40,6%
2006	745 kr	40,6%
2007	745 kr	40,6%
2008	745 kr	40,6%
2009	745 kr	40,6%
2010	768 kr	44,9%
2011	951 kr	79,4%
2012	940 kr	77,4%
2013	940 kr	77,4%
2014	940 kr	77,4%
2015	940 kr	77,4%
2016	942 kr	77,8%
2017	974 kr	83,8%
2018	1 239 kr	133,8%
2019	1 339 kr	152,8%
2020	1 350 kr	154,9%
2021	1 426 kr	169,1%
2022	1 464 kr	176,3%

Under 2020 och 2021 har föreningens underlättat för sina lokalhyresgäster genom att reducera hyran för vilket en viss kompensationer erhållits från Boverket. Nettoeffekten på föreningens inkomster under 2020 har varit - 97 592 kronor och för 2021 - 28 113 kronor. Under 2022 0 kronor. *oz*

**not 3: Driftskostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><u>Taxebundna kostnader</u></b>		
Uppvärmning	538 356	592 594
Vatten och avlopp	69 682	65 569
Elektricitet	91 499	98 726
Snöröjning och halkbekämpning	24 821	22 329
Sophämtning, städning, sotning	136 167	153 295
Delsumma	<u>860 525 kr</u>	<u>932 512 kr</u>

**Fastighetsskötsel & underhåll**

Fastighetsskötsel	51 434 kr	50 766 kr
Löpande reparation och underhåll	84 050 kr	164 327 kr
Hisskötsel	15 311 kr	27 132 kr
Trädgårdsskötsel	146 232 kr	145 094 kr
Övriga driftskostnader	65 336 kr	4 346 kr
Kabel TV, Internet, Telefoni	143 693 kr	143 522 kr
Ventilation	33 262 kr	- kr
Rörunderhåll och stammspolning	30 312 kr	38 541 kr
Tekniska konsultarvoden	13 705 kr	18 658 kr
Bortskrivning av leverantörs fakturor	- kr	27 329 kr
Delsumma	<u>583 335 kr</u>	<u>565 057 kr</u>

**Summa driftskostnader****1 443 860 kr****1 497 569 kr****not 4: Övriga externa kostnader**

Fastighetsförsäkring	36 199 kr	34 252 kr
Medlems- och serviceavgifter	5 785 kr	5 640 kr
Extern revision	21 516 kr	23 227 kr
Övriga förvaltningskostnader	43 254 kr	40 916 kr
Årsstämma och höstfest + styrelsemöten	9 768 kr	10 237 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>116 522 kr</u></b>	<b><u>114 272 kr</u></b>

**not 5 Personalkostnader**

Arvoden till förtroendevalda	95 000 kr	95 060 kr
Löner till kameral förvaltare	72 000 kr	78 000 kr
Arbetsgivaravgifter	26 160 kr	28 154 kr
<b>Summa personalkostnader</b>	<b><u>193 160 kr</u></b>	<b><u>201 214 kr</u></b>

**not 6: Fastighetsskatt**

	<u>Avgiftsunderlag</u>	<u>Skattesats</u>		
Lokaler	3 500 000	1,00%	35 000 kr	35 000 kr
Hyreshusavgift	46 lgh	1 519	69 874 kr	65 734 kr
Rättelse från tidigare år			1 379 kr	2 392 kr
<b>Summa fastighetsskatt</b>			<b><u>106 253 kr</u></b>	<b><u>103 126 kr</u></b>

**Summa rörelsekostnader****1 859 795 kr****1 916 181 kr**

02

**not 7: Avskrivning enligt plan**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Byggnad</i>		
Upplysning om principerna för avskrivning på fastighetens byggnader lämnas under avsnittet om redovisningsprinciper.		
Avskrivningsunderlag	35 567 482 kr	35 567 482
Årets avskrivning enligt plan	693 516 kr	704 897 kr
Nedskrivning av pågående arbeten	-	124 646 kr
	<u>693 516 kr</u>	<u>829 543 kr</u>
<i>Byggnadsinventarier mm</i>		
Avskrivning sker med 20% på anskaffningsvärdet		
Avskrivningsunderlag	554 994 kr	554 994 kr
Årets avskrivning enligt plan	105 226 kr	97 118 kr
<b>Totala avskrivningar och nedskrivningar</b>	<u><b>798 742 kr</b></u>	<u><b>926 661 kr</b></u>

**not 8: Räntekostnader**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avser fastighetslån i Handelsbanken/Stadshypotek och Swedbank		
Genomsnittlig låneskuld under året	11 216 066 kr	11 304 507 kr
Erlagd ränta på fastighetslånen under året	193 648 kr	164 100 kr
Genomsnittlig låneränta	1,73%	1,45%
<b><u>Sammanställning på fastighetslånen</u></b>		
Lån med förfall 2023	<u>11 173 190 kr</u>	<u>11 258 942 kr</u>
Summa	<u><b>11 173 190 kr</b></u>	<u><b>11 173 190 kr</b></u>
Lån per kvm lägenhetsyta	2 957 kr	2 979 kr
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta, årskostnad	51 kr	43 kr

Ytterligare information rörande föreningens fastighetslån återfinns i not 14 Fastighetslån

02

**not 9: Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förvärvsutgift år 1999	25 753 215 kr	25 753 215 kr
Förbättringsutgifter 2000-2019	16 982 223 kr	16 982 223 kr
Förbättringsutgifter 2020	- kr	- kr
Förbättringsutgifter 2021	234 797 kr	234 797 kr
Årets utrangering 2021	- 224 553 kr	- 224 553 kr
Förbättringsutgifter 2022	- kr	- kr
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<u>42 745 682 kr</u>	<u>42 745 682 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 14 211 615 kr	- 13 731 271 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 693 516 kr	- 704 897 kr
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>- 14 905 131 kr</u>	<u>- 14 211 615 kr</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>27 840 550 kr</b></u>	<u><b>28 534 066 kr</b></u>
<b>Fördelning av anskaffningsvärde:</b>		
Byggnader	35 567 482 kr	35 567 482 kr
Mark	7 178 200 kr	7 178 200 kr
Summa	<u>42 745 682 kr</u>	<u>42 745 682 kr</u>
Fastighetens anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta	11 311 kr	11 311 kr
Fastighetens redovisade värde per kvm lägenhetsyta	7 367 kr	7 551 kr
<b>Uppgift om taxeringsvärden:</b>		
Taxeringsår	2022	2019
Mark	74 856 000 kr	59 591 000 kr
Byggnader	48 625 000 kr	39 909 000 kr
	<u>123 481 000 kr</u>	<u>99 500 000 kr</u>
Bostäder	119 000 000 kr	96 000 000 kr
Lokaler	4 481 000 kr	3 500 000 kr
Summa	<u>123 481 000 kr</u>	<u>99 500 000 kr</u>
Byggnadsår	1949/1950	1949/1950
	<u>Kvm</u>	<u>Kvm</u>
Bostadsrättslägenheter	3 779	3 779
Hyseslägenheter	-	-
Delsumma	<u>3 779</u>	<u>3 779</u>
Lokaler	368	368
Totalt	<u>4 147</u>	<u>4 147</u>
Tomt, kvm	2 770	2 770 <i>02</i>

**not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

<b><u>Byggnadsinventarier mm</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	526 314 kr	526 314 kr
Årets anskaffning	- kr	- kr
Utgående anskaffningsvärde	526 314 kr	526 314 kr
Ingående värdeminskning enligt plan	- 416 456 kr	- 331 049 kr
Årets värdeminskning enligt plan	- 99 792 kr	- 85 407 kr
Utgående värdeminskning enligt plan	- 516 248 kr	- 416 456 kr
Delsumma	10 066 kr	109 858 kr
<b><u>Kontorsinventarier</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	28 680 kr	28 680 kr
Årets anskaffning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	28 680 kr	28 680 kr
Ingående värdeminskning enligt plan	- 17 208 kr	- 5 497 kr
Årets värdeminskning enligt plan	- 5 434 kr	- 11 711 kr
Utgående värdeminskning enligt plan	- 22 642 kr	- 17 208 kr
Delsumma	6 037 kr	11 471 kr
<b>Summa inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>16 105 kr</b>	<b>121 331 kr</b>

**not 11: Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

<b><u>och övriga kortfristiga fordringar</u></b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
Förutbetald försäkringspremie	18 852 kr	17 347 kr
Fordran på leverantör	4 747 kr	- kr
Skattekontot	34 121 kr	9 114 kr
Summa	57 720 kr	26 461 kr

**not 12: Kassa och banktillgodohavanden**

Banktillgodohavanden	3 361 446 kr	2 737 247 kr
Likvida medel under förvaltning	254 398 kr	-
Summa	3 615 844 kr	2 737 247 kr

**not 13: Fond för yttre underhåll**

Belopp vid årets ingång	1 387 690 kr	1 298 691 kr
Årets avsättning	312 485 kr	88 999 kr
Belopp vid årets utgång	1 700 175 kr	1 387 690 kr

02

**not 14 Fastighetslån**

## HANDELSBANKEN/STADSHYPOTEK

<i>Lån nummer</i>	Låneskuld 2022-12-31	Räntesatser 2022-12-31	Omräknat till Årsränta	Förfalldag
94375	317 504 kr	2,43%	7 715 kr	2023-02-03
94394	317 504 kr	2,43%	7 715 kr	2023-02-03
Rörligt	635 008 kr	1,38%	15 431 kr	
844355	277 250 kr	2,54%	7 042 kr	2023-04-30
Förfall 2023	277 250 kr	2,54%	7 042 kr	
302312	645 690 kr	1,55%	10 008 kr	2023-09-01
302311	215 242 kr	1,55%	3 336 kr	2023-09-01
Förfall 2023	860 932 kr	1,55%	13 344 kr	
<b>Summa lån hos Handelsbanken/Stadshypotek</b>	1 773 190 kr	2,020%	35 817 kr	

## SWEDBANK

2858009208	2 000 000 kr	3,231%	64 620 kr	2023-02-28
	2 000 000 kr	3,231%	64 620 kr	
258009190	3 000 000 kr	3,231%	96 930 kr	2023-02-28
	3 000 000 kr	3,231%	96 930 kr	
258009182	4 400 000 kr	1,83%	80 520 kr	2023-08-25
	4 400 000 kr	1,83%	80 520 kr	
<b>Summa lån hos Swedbank</b>	9 400 000 kr	2,58%	242 070 kr	

**Summa fastighetslån**

	11 173 190 kr	2,49%	277 887 kr	
Rörlig del av fastighetslånen	11 173 190 kr			
Bunden del av fastighetslånen	-			
	11 173 190 kr			

Lån per kvm bostadsyta

2 957 kr

**not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	216 213 kr	212 199 kr
Förutbetalda parkeringshyror	5 140 kr	8 100 kr
Förutbetalda lokalhyror	49 266 kr	44 891 kr
Övriga poster	239 074 kr	140 869 kr
<b>Summa</b>	<b>509 693 kr</b>	<b>406 059 kr</b>

02

**not 16: Insatser**

Aktuellt Lgh nummer	Tidigare Lgh nummer	Kvm	Inbetald insats	Upplåtelseavgift	Andelstal
4-1101	201	88	423 687 kr	-	2,33%
4-1102	202	85	409 211 kr	-	2,25%
4-1103	203	22	105 844 kr	-	0,58%
4-1104	204	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1105	205	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1201	207	85	409 211 kr	-	2,25%
4-1202	208	22	105 844 kr	-	0,58%
4-1203	209	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1204	210	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1206	206	108	520 036 kr	1 133 714 kr	2,86%
4-1301	212	85	409 211 kr	-	2,25%
4-1302	213	22	105 844 kr	-	0,58%
4-1303	214	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1304	215	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1306	211	108	520 036 kr	-	2,86%
4-1401	217	85	409 211 kr	-	2,25%
4-1402	218	22	105 844 kr	682 555 kr	0,58%
4-1403	219	81	389 910 kr	1 340 090 kr	2,14%
4-1404	220	81	389 910 kr	-	2,14%
4-1406	216	108	520 036 kr	-	2,86%
4-1501	222	85	409 211 kr	-	2,25%
4-1502	223	22	105 844 kr	-	0,58%
4-1503	224	114	548 997 kr	-	3,02%
4-1504	225	114	548 997 kr	-	3,02%
4-1506	221	108	520 036 kr	-	2,86%
6-1101	102	82	394 891 kr	-	2,17%
6-1103	103	95	457 463 kr	-	2,51%
6-1104	104	75	361 114 kr	-	1,98%
6-1106	101	102	491 084 kr	-	2,70%
6-1201	106	82	394 891 kr	-	2,17%
6-1203	107	95	457 463 kr	-	2,51%
6-1204	108	75	361 114 kr	-	1,98%
6-1206	105	102	491 084 kr	-	2,70%
6-1301	110	82	394 891 kr	-	2,17%
6-1303	111	95	457 463 kr	-	2,51%
6-1304	112	75	361 114 kr	-	1,98%
6-1306	109	102	491 084 kr	-	2,70%
6-1401	114	82	394 891 kr	-	2,17%
6-1403	115	95	457 463 kr	-	2,51%
6-1404	116	75	361 114 kr	-	1,98%
6-1406	113	102	491 084 kr	-	2,70%
6-1501	118	121	582 608 kr	-	3,20%
6-1503	119	95	457 463 kr	-	2,51%
6-1504	120	75	361 114 kr	-	1,98%
6-1505	---	20	96 284 kr	25 000 kr	0,53%
6-1506	117	121	582 518 kr	-	3,20%

**Summa****3 779****18 194 575 kr****3 181 359 kr****100,00%****Per kvm lägenhetsyta****4 815 kr  
Insatskapital****842 kr  
Upplåtelseavgifter****5 657 kr  
Summa**

07



**not 17: Ställda panter och ansvarsförbindelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**not 18 Upplysningar om fastighetens försäkringsskydd**

Försäkringsgivare är Brandkontoret, Fastighetsägarnas rekommenderade försäkringsbolag.

I sammanfattning är fastigheten fullvärdeförsädrad vid:

Brand, vatten och inbrott

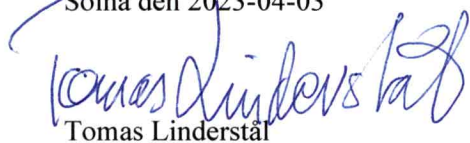
I sammanfattning är fastigheten försäkrad med viss beloppsbegränsning rörande:

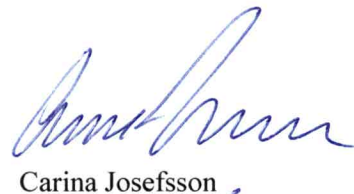
Glas, Skadestånd, Styrelseansvar, Maskinerier, Rättsskydd, Husbock, Oljeskador  
Olycksfall, Avbrott, Skadegörelse samt övriga relevanta skador för bostadsfastigheter.

Styrelsen försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och särbestämmelser från normgivande organ, i första hand Bokföringsnämndens vägledning Årsredovisning och Koncernredovisning BFNAR 2012:1.

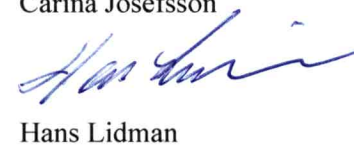
Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ekonomiska ställning och resultat.

Solna den 2023-04-03

  
Tomas Linderstål

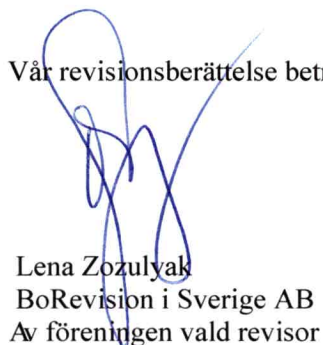
  
Carina Josefsson

  
Maryam Hessam Amiri

  
Hans Lidman

  
Emil Ringh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har utgivits den 5/04 2023

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Staby  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kärven, org.nr. 716420-3783

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kärven för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

07

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kärven för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/04 2023

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

.....  
Tommy Staby  
Av föreningen vald revisor