

## Årsredovisning för

# Brf Kärven

716420-3783

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**



Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	22

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärven, 716420-3783, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighetsinnehav:

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kärven 1 och Kärven 2 (Råsundavägen 66 och 64) sedan den 1 mars 1999, då föreningen tillträdde som ägare till fastigheterna och ombildningen till bostadsrättsförening fullbordades. Gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1999-02-24.

Byggnadsår och ytor:

Byggnaderna Kärven 1 och Kärven 2, som har samma storlek och utseende, uppfördes år 1949–1950. Fastigheternas värdeår är 1949. Total bostadsyta är 3 779 kvm fördelat på 46 bostäder. Lokalytan är 388 kvm fördelad på tre lokaler som disponeras av tre hyresgäster.

Försäkringar:

Föreningens byggnader har en fullvärdesförsäkring hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg ingår ej i försäkringen, utan tecknas separat av varje bostadsrättsinnehavare.

Lägenheter och lokaler:

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Aktuell lägenhetsfördelning är:

1 rok	6 st	yta 20-22 m <sup>2</sup> /lgh
2 rok	2 st	yta 75-81 m <sup>2</sup> /lgh
3 rok	24 st	yta 75-102 m <sup>2</sup> /lgh
4 rok	13 st	yta 85-121 m <sup>2</sup> /lgh
5 rok	1 st	yta 108 m <sup>2</sup> /lgh

Styrelsen:

Tomas Linderstål, Ordförande  
Susann Bollö, Styrelseledamot  
Lars Parmbäck, Styrelseledamot  
Joel Zetterlund, Styrelseledamot  
Sara Wictorin, Styrelseledamot  
Mario Soljaga, Styrelseledamot

Revisorer:

Tommy Staby, Förtroendevald revisor  
Kjell Sandin, Extern revisor

Valberedning:

Ulf Larsson-Flink  
Kristin Andresen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 23 april 2025. 31 närvarande medlemmar representerande 24 röster.

## Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Styrelsen svarar för den tekniska förvaltningen med hjälp av entreprenörer medan den kamerala förvaltningen sedan 1 januari 2023 sköts av DKR (Daniel Klasson Redovisning AB).

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Städdagar har genomförts under höst och vår. Ett uppskattat Lucia-fika hölls utomhus vid den gemensamma grillplatsen.

Nu gällande underhållsplan upprättades 2024 och omfattar 50 år.

Föreningen handlar sin elenergi via en portföljförvaltare, vilket visat sig vara ekonomiskt fördelaktigt. I avsikt att vintertid hålla en jämnare inomhustemperatur och samtidigt minska förbrukningen av fjärrvärme abonnerar föreningen på en styrfunktion (Leanheat) från Norrenergi.

### Året i sammandrag

- o Föreningens inkomster uppgick till 3 529 393 kr (f å 3 426 011 kr). I beloppet för 2025 ingår inkomster av engångskaraktär med 5 397 (f.å. 15 865 kr).
- o Årsavgiften har uttagits med 726 kronor per m<sup>2</sup> (f.å. 700 kr)
- o Årets nettoresultat blev 9 306 kr (f å 94 457 kr).
- o Kassaflödet från löpande verksamheten blev 699 118 kr (f å 884 955 kr).
- o Avskrivningar på föreningens byggnader och inventarier har gjorts med 716 111 kr (f å 770 663 kr).
- o Årets investeringar uppgick till 1 133 324 kr (f å 0 kr)
- o Amorteringar på föreningens krediter har gjorts med 400 000 kr (f å 657 685 kr).
- o Fastighetens löpande kostnader inklusive räntor blev 2 851 495kr (f å 2 631 537 kr).
- o Föreningens egna kapital uppgår per 2025-12-31 till 19 972 425 kr (f å 19 963 119 kr).
- o Föreningens likvida medel uppgår per 2025-12-31 till 1 691 321 kr (f 2 525 327 kr).
- o Föreningens fastighetslån uppgår 2025-12-31 till 9 200 000 kr (få 9 600 000 kr) motsvarar 2 435 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta.
- o Föreningens soliditet redovisas till 65 % (f å 65 %).
- o Den ekonomiska ställningen och likviditeten är fortsatt fullt tillfredsställande.

### Föreningens finansiella mål

Styrelsen antog vid sitt sammanträde den 2 december 2025 vägledande principer som ambition för 2026 - 2031. Dessa ska ligga till grund för styrelsens ekonomiska planering och därmed fastställande av föreningens årsavgifter.

1. Föreningen budgeterar för ett resultat på 0,1 - 0,2 mkr 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 0,3 - 0,5 mkr 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%.
6. Sparande ska vara ca 300 kr/m<sup>2</sup> yta och år

I fråga om måluppfyllelse kan konstateras att:

- 1, Det första målet uppnåddes inte då resultatet för 2025 blev 9 306 kr jämfört med 94 457 kr för 2024.
- 2, Den utgående kassan per 2025-12-31 uppgår till 1,7 mkr jämfört med 2,5 mkr vid årets ingång. Målet om en kassa på minst 1,0 mkr är således uppfyllt.
- 3, Under 2025 har amorteringar gjorts 0,4 mkr. Målet om intervallet 0,3 - 0,6 mkr har således innehållits.
- 4, Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 0,8 mkr. Så målet om 1,0 mkr har inte innehållits fullt ut.
- 5, Soliditeten per 2025-12-31 uppgick till 65% och målet är minst 50% varför detta har innehållits.
6. Årets sparande blev 269 kronor per kvadratmeter under 2025

Sammanfattningsvis är tre av sex mål uppfyllda. Utfallen för de som inte helt har uppfyllts ligger nära sina mål.

#### Föreningens ekonomiska ställning

Anskaffningsutgiften för föreningens två byggnader och mark har, inklusive investeringar, per den 31 december 2025 uppgått till 45,0 mkr och finansieringen har i skett på följande sätt:

Medlemsinsatser	18,4 mkr
Fastighetskrediter	9,2 mkr
Kassamässiga överskott från löpande verksamheten mm	17,4 mkr

I not 8 lämnas utförligare redogörelse över fastighetens anskaffning och redovisat värde.

Föreningens egna kapital uppgår vid årets utgång till 20,0 mkr innebärande en soliditet på 65%.

Den robusta ekonomiska ställningen med en soliditet om 65% i kombination med begränsad belåning samt målet om ett årligt kassaflöde på cirka 1,0 mkr ger föreningen en trygg bas för att kunna genomföra investeringar och de framtida åtgärder som behöver vidtas för att bevara byggnadernas skick.

Reparationer och sedvanligt underhåll kan föreningen göra inom ramen för de medel som inflyter från årsavgifter och lokalhyror.

#### Fastighetslånen

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av 2025 till 9,2 mkr vilket per kvm bostadsyta motsvarar 2 486 kronor vilket anses vara en mycket låg belåning.

Fastighetslånen motsvarar 33 % av det redovisade värdet på byggnader och mark. Föregående år 35%.

Relationen mellan fastighetslån och föreningens inkomster av årsavgifter och hyror för 2024 är 2,6 (f.å. 2,8) där en kvot under 5,0 anses synnerligen bra.

I not 11 redovisas den fullständiga lånestrukturen med räntesatser, belopp och förfallotidpunkter.

Räntekostnaderna uppgår till 92 kronor per m<sup>2</sup> bostadsyta och år (f.å. 114 kr per m<sup>2</sup>). Omräknat till en bostad med en genomsnittlig yta om 84 m<sup>2</sup> innebär det att kostnaden för föreningens lån var 644 kronor per månad. För 2026 bedömer styrelsen att räntekostnaderna kommer att vara på samma nivå som under 2025.

Under 2024 har amorteringar gjorts med 400 000 kronor (f.å. 657 685 kr) och för 2026 förutses amorteringarna uppgå till 500 000 kronor motsvarande föreningens finansiella mål i fråga om amorteringar.

Styrelsen ser inget behov av att öka på föreningens lån under 2026.

Avskrivningar på byggnaderna: Brf Kärven skriver sedan 2023 av sina byggnader enligt linjär princip enligt det s.k. K-3 regelverket - en princip benämnd komponentavskrivning. Från och med 2026 är denna metod obligatorisk för alla bostadsrättsföreningar. 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.

#### Likviditet och kassaflöde

Den likvida situationen är fortsatt under full kontroll. Utgående likvida medel per 2025-12-31 var 1 691 321 kronor (2024-12-31: 2 525 327). Minskningen under 2025 är planerad och orsakas av årets investeringar i värmesystem med 1 133 324 kronor.

Föreningens kassaflöde från den löpande förvaltningen dvs inkomster minus löpande driftskostnader och räntor var 793 705 (f å 873 323) kronor. Föreningens starka finanser har över tid byggts upp genom varaktigt goda kassaflöden. För en förening av Kärvens storlek är ett kassaflöde från den löpande förvaltningen om cirka 1 mkr per år fullt tillräckligt för en sund ekonomi och för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

Föreningen har alltsedan ombildningen till bostadsrätt varje år haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Amorteringar på föreningens krediter har skett med 400 000 (f å 657 685) kronor. Under 2026 avser styrelsen att fortsätta 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.

#### Utförda underhållsinsatser

Följande underhålls- och förbättringsåtgärder har genomfört på fastigheterna under åren:

##### Privat ägare

1949-1950

Kärven 1 och 2 byggs inkl. intern kulvert för värme och vatten mellan husen

1985 Balkongrenovering med nya balkongplattor och räcken.

1985 Fjärrvärmeanslutning

1998 Takomläggning Kärven 1 och 2

Fasadrenovering Kärven 1

##### Brf Kärven

2000 Ny el till alla lägenheter inkl. gruppcentraler

Nya koaxialkablar till alla lgh för TV och Internet.

Ny elmatning med nya gruppcentraler för el i alla lägenheter

Renovering tvättstuga inkl. nya maskiner

- 2002 Ny kallvattenledning mellan husen  
Byte alla VA-ledningar i mark  
Byte alla VA-ledningar utanför lägenheterna  
Byte av VA i kök och badrum  
Renoveringar av samtliga badrum inklusive byte av all utrustning  
Injustering värmesystem och byte av termostatventiler
- 2003 Ommålning av trapphus och entréer samt slipning marmorgolv  
Byte av entréportar  
Ombyggnader av hissarna  
Förnyelse av trädgården
- 2006 Byte av fönster och balkongdörrar
- 2007 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar  
Ny belysning i trädgård och på fasader
- 2008 Förbättringar av dörrar i gemensamma utrymmen  
Ny belysning med närvarostyrning i gemensamma utrymmen
- 2010 Byte av rökluckor och vajrar till desamma
- 2011 Utbyte av frånluftsfläktar  
Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2012 Byte en tvättmaskin
- 2013 Renoverat rökkanaler
- 2014 Målning plåtdetaljer på taket i 64:ans byggnad
- 2015 Målning av trapphusen
- 2016 Byte av postboxar  
Renovering av kontorslokaler i 64:an. (hyresgästens åtgärd)  
Byte 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och ett torkskåp
- 2017 Renovering av Café Kärvens lokaler i 66:an (byte till ventilerade övergolv och byte väggpaneler i serveringslokalerna)
- 2019 Spolning av samtliga avloppsstammar  
Renovering av Café Kärvens lokaler (nya klinkergolv i kök och lager)  
Installation av fettavskiljare i Café Kärven (hyresgästens åtgärd)  
Uppgradering gruppcentral för el Café Kärven (hyresgästens åtgärd)  
Ny till- och frånluftsanläggning i Café Kärven (inkl. OVK)  
Utbyte av kodläsare vid entrédörrarna  
Upprustning av styrelserummet  
Radonmätning  
Energideklaration
- 2020 Utbyte av belysningen i trapphusen till LED-armaturer med närvarostyrning samt kompletterat med nödbelysning  
Digitalisering och uppdatering av A-ritningar  
Installation av anläggning för avgasning av vattnet i värmesystemet
- 2021 Montering av värmekablar i takrännor och stuprör på 64:an

- 2022 Byte av lager i frånluftsfläktar  
Utbyte av trapphusregister och namnskyltar vid lägenhetsdörrar
- 2023 Utbyte av maskineri, linor och elektronik i hissarna  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i bostäder och kontorslokal  
Spolning av samtliga avloppsstammar  
Installation av nya brandvarnare med 10-årsbatteri i alla lägenheter  
Installation av utrymningslarm i vissa gemensamma lokaler  
Installation av Hjärtstartare i trapphuset Råsundavägen 66
- 2024 Upprättande av 50-årig underhållsplan  
Underhållsbesiktning av tak, fasader och balkonger  
Helreovering av 2 st. torktumlare  
Digitalt system för tvättstugebokning
- 2025 Utbyte av intern kulvertledning mellan husen för värme, varmvatten och varmvattencirkulation.  
Handdukstorkar anslutna till varmvattencirkulation utbytta mot eldrivna handdukstorkar

#### Framtid:

Redan idag har föreningen såväl pendeltåg, som tvärspårväg inom några minuters gångavstånd och därtill ett stort antal bussförbindelser. Den nya tunnelbanestationen Arenastaden på gröna linjen mot Karolinska sjukhuset och Odenplan ska enligt SL:s planer tas i drift under 2028.

Området kring Dalvägen och Solna Station är också föremål för utbyggnad av bostäder och kontor.

Styrelsen bedömer att denna samhällsutveckling får en positiv inverkan på värdet av medlemmarnas investering i boendet.

Styrelsen är starkt inriktad på att under beaktande av måluppfyllelsen av ett robust kassaflöde fortsätta att både investera i byggnaderna och återställa sådant som förslits över tidens gång.

Årsavgifterna, underhållet och kostnaden för boendet framöver:

En bostadsrättsförenings årsavgifter ska eftersträva att medföra att alla kostnader täcks men de syftar inte till att bygga upp stora vinster i föreningen. Självkostnadsprincipen ska sett i ett lite längre perspektiv upprätthållas. Kostnader för underhåll varierar mellan åren och det är styrelsens uppgift att se till att avgifterna hålls på en nivå som ger utrymme att återställa sådan som blivit förslitet över tid. Principen måste vara att alla medlemmar är med och betalar för att byggnader och inventarier förslits under den tid som man bor i föreningen. Detta alldeles oavsett när utgifterna för att återställa det som förslitits uppkommer.

Årsavgifterna har för 2025 och 2026 ökat med 4,0% per år. Höjningarna har dels orsakats av såväl fortsatt ökade kommunala taxor, dels ett identifierat behov av kommande underhållsåtgärder. Beslut om eventuella höjningar tar styrelsen varje år som en del i budgetarbetet.

År 2022 innebar en övergång från en ekonomi med historiskt låg inflation till en nivå i linje med 1970-talet och under hösten 2022 inleddes en snabb höjning av räntenivån i ekonomin vilket med viss fördröjning träffat vår, och flertalet andra, bostadsrättsföreningar.

För 2026 och de närmaste åren framöver har styrelsen ser styrelsen stabilare räntenivåer på i storleksordningen 2,0 till 3,0 procent. Se vidare not 11.

Baserat på de underhållsbesiktningar som gjorts planerar styrelsen för en takomläggning inom 3 år och för reovering av fasader och balkonger inom 5-10 år.

#### Avslutningsvis:

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

Styrelsen bedömer att det finns god anledning att vara optimistisk rörande vår förenings framtid. Byggnadernas tekniska status är under kontroll och ekonomin är i väl balans. 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 2025. Föreningens ordinarie stämma hålls den 23 april 2026 kl. 19:00 och styrelsen ser fram emot att få träffa så många medlemmar som möjligt då.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74 st (fg år 71 st)  
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 8 st (fg år 19 st)  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 10 st (fg år 16 st)  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st (fg år 74)

Medlemslägenheter: 46 st  
Medlemslokaler: 0  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st

Kommersiella lokaler: 3 st

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 523 996	3 410 146	3 261 978	3 153 325
Rörelseresultat	308 267	480 181	394 255	670 865
Resultat efter finansiella poster	9 306	94 457	56 536	477 217
Balansomslutning	30 523 803	31 045 298	31 466 510	32 236 518
Soliditet %	65,4	65	63	63
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	726	700	687	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	77,9	75	80	81
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	2 208	2 304	2 474	2 696
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2 435	2 540	2 713	2 957
Sparande per m <sup>2</sup>	269	208	216	338
Energikostnad per m <sup>2</sup>	229	206		
Räntekänslighet %	3,4	4	4	4
Elkostnad per m <sup>2</sup>	29,8	26	23	24
Värmekostnad per m <sup>2</sup>	157,4	152	145	142
Vattekostnad per m <sup>2</sup>	41,8	28	19	17

### Kommentar till rättvisande översikt över utvecklingen

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Bostadsrättsyta: 3779 m<sup>2</sup>

Totalyta: 4167 m<sup>2</sup>

**Nyckeltalsdefinitioner**Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter lokaler upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter lokaler upplåtna med hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten

Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

**Uppllysning vid förlust**

I Förvaltningsberättelsen redogörs för föreningens resultat, ekonomiska ställning, kassaflöden och redogörelse för hur styrelsen ser på uppgiften att fastställa årsavgifterna framöver. Av redogörelserna framgår föreningens robusta ekonomiska ställning, soliditet, begränsade belåning och starka kassaflöden. Bostadsrättsföreningen Kärvens samlade ekonomi betyder att föreningen på ett betryggande sätt kan driva sin verksamhet, infria sina förpliktelser och genomföra nödvändiga investeringar.

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	18 194 565	3 181 359	1 828 841	-3 336 103
Balanseras i ny räkning				94 457
Avsättning			128 666	-128 666
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 194 565</b>	<b>3 181 359</b>	<b>1 957 507</b>	<b>-3 370 312</b>

	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	94 457
Balanseras i ny räkning	-94 457
Årets resultat	9 306
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 306</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-3 370 312
Årets resultat	9 306
<b>Medel att disponera</b>	<b>-3 361 006</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
Balanseras i ny räkning	-3 681 006
<b>Summa</b>	<b>-3 361 006</b>

### Kommentar till resultatdisposition

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras av föreningen upprättad underhållsfond. Föreslagen avsättning på 320 000 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt den aktuella underhållsplanen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 523 996	3 410 146
Övriga rörelseintäkter	3	5 397	15 865
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 529 393</b>	<b>3 426 011</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-2 244 927	-1 869 245
Övriga externa kostnader	5	-195 544	-181 601
Personalkostnader	6	-64 544	-148 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-716 111	-770 663
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 221 126</b>	<b>-2 969 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>308 267</b>	<b>456 180</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 519	70 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 480	-432 369
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-298 961</b>	<b>-361 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 306</b>	<b>94 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 306</b>	<b>94 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9 306</b>	<b>94 457</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	26 828 125	27 524 242
Inventarier, verktyg och installationer	9	155 006	175 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 133 124	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 116 255</b>	<b>27 699 242</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 116 255</b>	<b>27 699 242</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		693 225	670 813
Övriga fordringar		66	298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 936	32 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>716 227</b>	<b>703 647</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 691 321	2 525 327
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 691 321</b>	<b>2 525 327</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 407 548</b>	<b>3 228 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 523 803</b>	<b>30 928 216</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 375 924	21 375 924
Fond för yttre underhåll		1 957 507	1 828 841
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 333 431</b>	<b>23 204 765</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 370 312	-3 336 103
Årets resultat		9 306	94 457
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 361 006</b>	<b>-3 241 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 972 425</b>	<b>19 963 119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 200 000	2 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 200 000</b>	<b>2 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	7 400 000
Förskott från kunder		918	41 236
Leverantörsskulder		166 702	145 317
Aktuella skatteskulder		7 397	14 842
Övriga skulder		52 271	32 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 124 090	1 131 671
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 351 378</b>	<b>8 765 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 523 803</b>	<b>30 928 216</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		308 267	480 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	746 003	762 764
Erhållen ränta		57 490	61 585
Erlagd ränta		-318 055	-431 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>793 705</b>	<b>873 323</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		-22 412	4 604
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-718	-9 702
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>-23 130</b>	<b>-5 098</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		21 385	-19 023
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-92 842	35 753
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>-71 457</b>	<b>16 730</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>699 118</b>	<b>884 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-1 133 124	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 133 124</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-400 000	-657 685
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 000</b>	<b>-657 685</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-834 006</b>	<b>227 270</b>
Likvida medel vid årets början		2 525 327	2 298 057
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16</b>	<b>1 691 321</b>	<b>2 525 327</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i hela kronor om inget annat anges.

Inga ändrade redovisningsprinciper mot föregående år.

#### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Utländsk valuta

Fordringar och skulder i främmande valutor finns ej.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Skatter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. Avgiften 2025 för Kärven 1 samt Kärven 2 blir 79 304 kr. För lokaldelen gäller 1 % av taxeringsvärdet vilket för föreningens lokaler 2025 blir 46 970 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från Skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

#### Materiella anläggningstillgångar

#### Avskrivning

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 förbättrats. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

	År
Byggnadsstomme	120
Yttertak, värme, el, stammar, fasad, fönster mm	50
Markanläggningar, ventilation och hissar	20
Inre ytskikt	15
Inventarier och verktyg	3-5

**Kommentar**

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 historiskt ej har minskat i värde om de varit föremål för fortlöpande underhåll. Föreningen skriver ändå av fastigheten 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 tid.

**Avsättning till fond för yttre underhåll**

Bostadsrättsföreningen avsätter årligen medel till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar. Syftet med fonden är att säkerställa att framtida underhåll av fastigheten kan finansieras utan att behöva göra plötsliga avgiftshöjningar.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

## Årsavgifter och hyror

<i>Verksamhet</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter i bostäder	2 605 927	2 505 699
Kabel-TV	138 000	138 000
Hyror i lokaler	689 254	670 266
Hyra parkeringsplatser	78 000	78 000
Övriga intäkter	12 815	18 181
<b>Summa</b>	<b>3 523 996</b>	<b>3 410 146</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

## Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Övriga intäkter	5 397	15 865
<b>Summa</b>	<b>5 397</b>	<b>15 865</b>

**Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader**

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Snöröjning/sandning	43 407	52 027
Städkostnader	104 308	110 535
Sotning	38 500	0
Brandskyddsåtgärder	10 534	0
Trädgårdskostnader	48 252	54 736
Reparationer hiss	4 545	16 207
Serviceavtal hiss	13 306	13 131
Underhåll fastigheter	395 441	301 303
Underhåll lås, dörrar, fönster	5 611	0
OVK-besiktning	4 625	0
Underhåll tvättstuga	21 240	0
Underhåll VA-anläggning	55 014	0
Övriga fastighetskostnader	126 014	44 020
El fastighet	124 251	108 667
Uppvärmning	655 826	633 244
Vatten	173 839	118 118
Sophämtning	90 583	94 289
Container/tippavgift	9 539	11 444
Fastighetsförsäkring	43 766	41 789
Bredband/Kabel-TV	150 052	149 944
Fastighetsskatt	126 274	119 791
<b>Summa</b>	<b>2 244 927</b>	<b>1 869 245</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Förbrukningsmaterial	10 235	1 280
IT-kostnader	5 874	2 975
Konsultarvoden	0	15 900
Ekonomisk förvaltning	123 614	124 926
Övriga förvaltningskostnader	0	1 600
Bankavgifter	10 075	2 450
Föreningsverksamhet	36 366	18 130
Medlemsavgifter	7 505	9 202
Årsstämma & höstmöte	1 875	5 138
<b>Summa</b>	<b>195 544</b>	<b>181 601</b>

**Not 6 Personal**

## Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kvinnor	0	0
Kvinnor (%)	0	0
Män	0	0
Män (%)	0	0
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Styrelseledamöter</b>		
Kvinnor	2	3
Kvinnor (%)	33	50
Män	4	3
Män (%)	67	50
<b>Antal styrelseledamöter</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## Löner och andra ersättningar

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Styrelse och internrevisor	52 508	107 996
<b>Summa</b>	<b>52 508</b>	<b>107 996</b>

**Kommentar**

En överreserv från bokslutet 2024-12-31 har lösts upp 2025 vilket ger en lägre kostnad i redovisningen för 2025 än det utbetalda beloppet om 105 000 kronor som gjorts enligt föreningsstämmans beslut

## Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 036	40 326
<b>Summa</b>	<b>12 036</b>	<b>40 326</b>

**Kommentar**

En överreserv från bokslutet 2024-12-31 har lösts upp 2025 vilket ger en lägre kostnad i redovisningen för 2025 än det utbetalda beloppet om 105 000 kronor som gjorts enligt föreningsstämmans beslut

**Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader	696 117	750 663
Brandskyddsåtgärder	19 994	20 000
<b>Summa</b>	<b>716 111</b>	<b>770 663</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 892 121	43 892 121
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 892 121</b>	<b>43 892 121</b>
Ingående avskrivningar	-16 367 879	-15 617 216
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-696 117	-750 663
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 063 996</b>	<b>-16 367 879</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>26 828 125</b>	<b>27 524 242</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	61 945 000	48 625 000
Mark	77 752 000	74 856 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>139 697 000</b>	<b>123 481 000</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Ingående avskrivningar	-25 000	-5 000
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-19 994	-20 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-44 994</b>	<b>-25 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>155 006</b>	<b>175 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter	580	11 130
Försäkring	22 356	21 406
<b>Summa</b>	<b>22 936</b>	<b>32 536</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken 02-129721	2,71	2029-12-01	900 000	900 000
Handelsbanken 02-559590	2,8	2029-12-01	1 300 000	1 300 000
Swedbank 918-2	2,67	2027-10-25	4 000 000	4 400 000
Swedbank 919-0	2,402	2026-02-28	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>9 200 000</b>	<b>9 600 000</b>

**Kommentar till not**

Varav långfristig del 6 200 000 kr (fg år 2 200 000 kr)

Varav kortfristig del 3 000 000 kr (fg år 7 400 000 kr)

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	28 425	9 084
Årsavgifter och hyror	907 729	879 353
El	10 459	12 226
Värme	82 207	83 547
Styrelsearvoden	72 493	113 985
Sociala avgifter	22 777	30 476

**Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<i>Typ av interimspost</i>	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll fastigheter	0	3 000

<b>Summa</b>	<b>1 124 090</b>	<b>1 131 671</b>
--------------	------------------	------------------

**Not 13 Ställda säkerheter****Övriga ställda säkerheter**

<i>Typ av säkerhet</i>	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 460 000	16 460 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 460 000</b>	<b>16 460 000</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser****Kommentar till not**

Inga eventualförpliktelser

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	716 111	770 663
Upplupna inkomsträntor	10 551	-9 061
Upplupna utgiftsräntor	19 341	1 162
<b>Summa</b>	<b>746 003</b>	<b>762 764</b>

**Not 16 Sammansättning av likvida medel**

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedel DKR	803 054	607 519
Föreningens konto Handelsbanken	46 744	736
Föreningens konto Swedbank	37 250	10 572
Placering SBAB	804 273	1 906 500

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det har inte inträffat händelser eller fattats beslut av sådan art som hos användaren av denna rapport skulle påverka den bild av föreningens ställning, resultat eller kassaflöden samt framtidsutsikter som föreningens styrelse vill förmedla i rapportens räkningar samt upplysningar i övrigt.

**Not 18 Not till Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Daniel Klasson, Daniel Klasson Redovisning AB

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-31

Datum framgår av den digitala underskriften.

Solna

---

Tomas Linderstål  
Styrelseordförande

---

Susann Bollö  
Styrelseledamot

---

Lars Parmbäck  
Styrelseledamot

---

Joel Zetterlund  
Styrelseledamot

---

Sara Wictorin  
Styrelseledamot

---

Mario Soljaga  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

---

Tommy Staby  
Revisor

---

Kjell Sandin  
Revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning 2025 - Brf Kärven (2026-03-31 11\_23).pdf  
**Checksumma:** aa2aca16ef2de91b52b8f2e1668ad5df2000bfc620b725eb4aa43db7349a6a7e  
**Skickad:** 2026-03-31 kl 11:28

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** PER TOMAS LINDERSTÅL  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-31 kl 11:32



**Digitalt signerad av:** MARIO SOLJAGA  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-31 kl 11:33



**Digitalt signerad av:** JOEL ZETTERLUND  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-31 kl 12:47



**Digitalt signerad av:** SUSANN BOLLÖ  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-31 kl 13:27



**Digitalt signerad av:** Tommy Staby  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-01 kl 15:24



**Digitalt signerad av:** SARA WIKTORIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-01 kl 18:57



**Digitalt signerad av:** Kjell Åke Sandin  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-02 kl 09:34



**Digitalt signerad av:** LARS PARMBÄCK  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-02 kl 11:29

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>