

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kärven

716420-3783



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12-13
Noter	14-19
Underskrifter	20



Råsundavägen 64



Råsundavägen 66

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kärven, 716420-3783, med säte i Solna får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 365 kvm fördelad på två lokaler som disponeras av två 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 2 lokaler med hyresrätt. Fördelningen är:

1 rok, 6 st
3 rok, 17 st
4 rok, 19 st
5 rok, 4 st

Lokaler, 2 st

Styrelsen

Tomas Linderstål, Ordförande
Susann Bollö, Styrelseledamot
Åsa Hersén, Styrelseledamot
Carina Josefsson, Styrelseledamot
Hans Lidman, Styrelseledamot
José Gabriel Pacheco, Styrelseledamot

Revisorer

Tommy Staby, Föreningsvald
Kjell Sandin, Extern

Valberedning

Ulf Larsson-Flink
Mikael Josefsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 20 april 2023. 29 närvarande varav 23 röstberättigade. Extra föreningsstämma hölls lördagen den 14 oktober 2023. 15 närvarande varav 11 röstberättigade.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 589 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. För Kärven 1 samt Kärven 2 blir avgiften för 2023, 73 094 kr. För lokaldelen gäller 0,1% av taxeringsvärdet vilket för föreningens lokaler 2023 blir 44 810 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2023-12-31	2022-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	70	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-5	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	71	70

Medlemslägenheter: 46 st

Medlemslokaler: 0

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Förvaltning**

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 13 protokollförda sammanträden.

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

Under 2024 kommer underhållsplanen att uppdateras till att omfatta 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 (Värmesmart) från Norrenergi.

Ekonomi och administration

- o Föreningens inkomster uppgick till 3 330 952 kr (f å 3 329 403 kr). I beloppet för 2023 ingår inkomster av engångskaraktär med 64 356 (f.å. 176 078 kr).
- o Årsavgiften har uttagits med 687 kronor per m² (f.å. 674 kr)
- o Årets nettoresultat blev 56 536 kr (f å 477 217 kr).
- o Kassaflödet från löpande förvaltningen blev 773 621 kr (f å 1 275 959 kr).
- o Avskrivningar på föreningens byggnader och inventarier har gjorts med 717 085 kr (f å 798 742 kr).
- o Amorteringar på föreningens krediter har gjorts med 921 954 kr (f å 85 751 kr).
- o Fastighetens löpande kostnader inklusive räntor blev 2 594 400 kr (f å 2 053 444 kr).
- o Föreningens egna kapital uppgår per 2023-12-31 till 19 868 662 kr (f å 19 812 125 kr).
- o Föreningens likvida medel uppgår per 2023-12-31 till 2 298 856 kr (f å 3 615 844 kr). Minskningen av likvida medel under 2023 är hänförlig till investeringar och amortering om totalt 2 268 394 kr.
- o Föreningens fastighetslån uppgår 2023-12-31 till 10 251 236 kr (få 11 173 190 kr) motsvarar 2 713 kr per m² lägenhetsyta.
- o Föreningens soliditet redovisas till 63 % (f å 63 %).
- o Den ekonomiska ställningen och likviditeten är fortsatt fullt tillfredsställande.

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%.

I fråga om måluppfyllelse kan konstateras att:

1, Det första målet uppnåddes inte då resultatet för 2023 blev 56 216 kr jämfört med 477 217 för 2022. Men beaktas bör att räntekostnaderna fortfarande under 2022 var låga i ett mer långfristigt perspektiv medan räntekostnaderna under 2023 var på en historiskt mer normal nivå.

2, Den utgående kassan per 2023-12-31 uppgår till 2,3 mkr. Kassan har stadigt ökat under de föregående tre åren med undantag för 2023 då en minskning uppkom med 1,3 mkr beroende på att amorteringar gjordes med 0,9 mkr tkr och investeringar med 1,3 mkr.
Målet om en kassa på minst 1 mkr är således uppfyllt.

3, Föreningens har innehållit sitt finansiella mål rörande amorteringar eftersom 0,9 mkr har amorterats men hälften av beloppet får anses vara en rättelse från 2022 då målet om amortering på 300 - 500 tkr inte innehölls.

4, Det fjärde målet uppfylldes inte då kassaflödet från den löpande förvaltningen uppgick till 0,8 mkr.

5, Det femte målet är uppfyllt då soliditeten per 2023-12-31 uppgick till 63%.

Sammanfattningsvis är tre av fem mål uppfyllda men för de två som fattas ligger utfallet nära deras respektive mål.

Ekonomisk ställning

Anskaffningsutgiften för föreningens två byggnader och mark har, inklusive förbättringsåtgärder, per den 31 december 2023 uppgått till 43,9 mkr och finansieringen har skett på följande sätt:

Medlemsinsatser:	18,4 mkr
Bankkrediter netto efter amorteringar:	10,3 mkr
Finansiering via föreningens kassaflöde:	12,0 mkr
Upplåtelseavgifter vid försäljning av lägenheter i föreningens ägo:	3,2 mkr
Total finansiering	43,9 mkr

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

Föreningens egna kapital uppgår vid årets utgång till 19 868 662 kronor jämfört med 19 812 126 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 8,3 mkr utan att falla under det uppställda målet. Med de avskrivningar på byggnaderna som föreningen gör 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 marknadsmässiga och helst bättre villkor finansiera sina investeringar.

Fastighetslånen

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av 2023 till 10 251 236 kr och vid utgången av 2022 till 11 173 190 kronor vilket per kvm bostadsyta motsvarar 2 713 kronor. I föreningar med nybyggda fastigheter brukar lånen motsvara cirka 14-15 000 kronor per m². Fastighetslånen utgör 36 % av det redovisade värdet på byggnader och mark. Medlemmarnas kapital utgör därför 64 % av det redovisade värdet på byggnader och mark.

Relationen mellan fastighetslån och föreningens inkomster av årsavgifter och hyror för 2023 är 3,2 där en kvot under 5,0 anses synnerligen bra.

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

Räntekostnaderna uppgår till 88 kronor per m² bostadsyta och år (f.å. 51).

Omräknat till en bostad med en genomsnittlig yta om 84 m² innebär det att kostnaden för föreningens lån var 694 kronor per månad. För 2024 budgeteras räntekostnaderna till 460 000 kronor vilket motsvarar 122 kronor per m² bostadsyta och år.

Under året har amorteringar gjorts med 921 954 kronor (f.å. 85 751 kr) och för 2024 förutses amorteringarna uppgå till 300 000 - 500 000 kronor motsvarande föreningens finansiella mål i fråga om amorteringar.

Styrelsen kommer inte att se sig föranlåten att öka på föreningens lån under 2024.

Årets resultat

Föreningens inkomster uppgick 2023 till 3 330 952 kr jämfört med 3 329 403 kr under 2022. Inkomsterna har ökat till följd av att årsavgifterna höjdes med 2,0% från och med 2023-01-01.

Löpande driftskostnader inklusive fastighetsskatt men före räntor redovisas till 2 219 612 (f.å. 1 859 795) kronor. Kostnaderna motsvarar 66 % av årets inkomster och 587 kronor per m² lägenhetsyta.

Räntor uppgick till 374 788 (f.å. 193 648) kronor vilket motsvarar en genomsnittsränta på 3,5 % (f.å. 1,73 %). För 2024 budgeteras en fortsatt uppgång till 4,5 % vid årets utgång men styrelsen hyser en förhoppning om en viss nedgång i det allmänna ränteläget under det andra halvåret 2024.

Avskrivningar på byggnader och byggnadsinventarier har belastat resultatet med 717 085 (798 742) kronor.

Nettoresultatet redovisas till 56 536 (f.å. 477 217) kronor vilket motsvarar 15 kronor per m² bostadsyta (f.å. 123 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 - 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.

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. Föreningens likvida medel har visserligen minskat med 1 317 790 kronor (f å ökning med 875 905) och uppgår per 2023-12-31 till 2 298 856 kronor. Minskningen av likvida medel under 2023 är hänförlig till större amorteringar än det finansiella målet om 300-500 tkr per år och har gjorts med 921 954 kronor. Dessutom har nyanskaffningar av hissar och maskinerier och brandskyddsåtgärder gjort med 1 346 440 kronor (f.å. 0 kr), som är årets investeringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande förvaltningen dvs inkomster minus löpande driftskostnader och räntor var 772 621 (f å 1 275 959) kronor. 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 förvaltningen.

Amorteringar på föreningens krediter har skett med 921 954 (f å 85 751) kronor. Under 2024 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

1983 Balkongrenovering med nya balkongplattor och räcken.

1985 Fjärrvärmeanslutning

1995 Takomläggning

1996 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

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

Framtid

Redan idag har föreningen såväl pendeltåg, som tvärsårväg inom några minuters gångavstånd och därtill ett stort antal bussförbindelser. Den nya tunnelbanestationen Arenastaden på gula 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 utveckling gynnar värdet på medlemmarnas investering i boendet.

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 m² bostadsyta. Denna höjning följdes upp med samma procentsats 1 januari 2022, 2023 och även 2024.

Höjningarna har främst föräntlets av ökade räntekostnader, men även orsakats av att föreningens taxebundna avgifter för värme, el, vatten och sophämtning successivt ökat under de senaste åren samtidigt som föreningens möjligheter att påverka sin energiförbrukning är begränsade.

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.

Det är svårt att förutse var en mer varaktig räntenivå för fastighetslånen kommer att stabiliseras på. För 2024 har styrelsen baserat föreningens budget på att räntenivån på lånen blir 4,5 % jämfört med en genomsnittsränta på 1,7% för år 2022 och 3,5 % för 2023.

Under 2024 kommer styrelsen att låta upprätta en ny underhållsplan med 50-års perspektiv för att säkerställa en ekonomi, som möjliggör att fastigheterna goda skick kan bevaras och utvecklas.

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 till rätta 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 2023 och hälsar samtliga varmt välkomna att delta i diskussionerna och lämna sina röster vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2024. Det har i övrigt 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 261 978	3 153 325	3 090 332	3 021 261
Resultat efter finansiella poster	56 536	477 217	66 082	116 419
Soliditet, %	63	63	62	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	674	661	649
Årsavgifternas andel %*	80	81	81	84
Lån/kvm totalyta	2 474	2 696	2 717	2 739
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 713	2 957	2 979	3 003
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	26	21
Värmekostnad/kvm totalyta	145	142	157	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	16	19
Sparande per år/kvm totalyta	191	338	263	249
Räntekänslighet**	4	4	5	5

*Nyckeltalet är nytt från och med år 2023 och därmed saknas jämförelsesiffror från tidigare år.

**Nyckeltalet är förändrat från och med 2023 och jämförelseiffrorna för tidigare år är omräknade enligt de nya bestämmelserna (se Not 1 - Definition av nyckeltal)

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 194 565	3 181 359	1 700 175	-3 741 190	477 217
Disposition av fg års resultat				477 217	-477 217
Årets resultat					56 537
Vid årets slut	18 194 565	3 181 359	1 700 175	-3 263 973	56 537

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 263 973
årets resultat	56 536
Totalt	-3 207 437
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	128 166
balanseras i ny räkning	-3 335 603
Summa	-3 207 437

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras av föreningen upprättad underhållsfond. Föreslagen avsättning på 128 166 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt den aktuella underhållsplanen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 261 978	3 153 325
Övriga rörelseintäkter	3	68 974	176 078
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 330 952	3 329 403
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-1 781 120	-1 572 607
Övriga externa kostnader	5	-217 523	-94 029
Personalkostnader	6	-204 864	-193 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-717 085	-798 742
Övriga rörelsekostnader		-16 105	-
Summa rörelsekostnader		-2 936 697	-2 658 538
Rörelseresultat		394 255	670 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 069	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 788	-193 648
Summa finansiella poster		-337 719	-193 648
Resultat efter finansiella poster		56 536	477 217
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		56 536	477 217
Skatter			
Årets resultat		56 536	477 217

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 274 905	27 840 550
Inventarier, verktyg och installationer	9	195 000	16 105
Summa materiella anläggningstillgångar		28 469 905	27 856 655
Summa anläggningstillgångar		28 469 905	27 856 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		675 417	73 599
Övriga fordringar		679	38 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 453	18 851
Summa kortfristiga fordringar		698 549	131 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 298 056	3 615 844
Summa kassa och bank		2 298 056	3 615 844
Summa omsättningstillgångar		2 996 605	3 747 162
SUMMA TILLGÅNGAR		31 466 510	31 603 817

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 375 924	21 375 924
Fond för yttre underhåll		1 700 175	1 700 175
Summa bundet eget kapital		23 076 099	23 076 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 263 973	-3 741 191
Årets resultat		56 536	477 217
Summa fritt eget kapital		-3 207 437	-3 263 974
Summa eget kapital		19 868 662	19 812 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 400 000	-
Summa långfristiga skulder		7 400 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 851 236	11 173 190
Leverantörsskulder		167 096	55 486
Skatteskulder		28 535	7 920
Övriga skulder		52 723	45 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 098 258	509 693
Summa kortfristiga skulder		4 197 848	11 791 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 466 510	31 603 817

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 536	477 217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	717 085	798 742
	<u>773 621</u>	<u>1 275 959</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	773 621	1 275 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 445	-89 830
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	202 428	-221 782
	<u>950 604</u>	<u>964 347</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 604	964 347
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 346 440	-
	<u>-1 346 440</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 346 440	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-921 954	-85 751
	<u>-921 954</u>	<u>-85 751</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-921 954	-85 751
Årets kassaflöde	-1 317 790	878 596
Likvida medel vid årets början	3 615 845	2 737 248
Likvida medel vid årets slut	2 298 055	3 615 844

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen ränta		
Erhållen ränta	37 069	-
Erlagd ränta	-374 788	-193 648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	717 085	798 742
	717 085	798 742
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 445 252	3 566 252
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare (DKR)	852 803	49 592
	2 298 055	3 615 844

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 benämnt K3.

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.

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

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnadsstomme	120
-Yttertak, värme, el, stammar, fasad, fönster mm	50
-Ventilation och hissar	20
-Intre ytskick	15
-Markanläggningar	20
-Mark	--
-Inventarier och verktyg	3-5

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.

Definition av nyckeltal**Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Sparande/kvm totalyta

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka 1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Not 2 Nettoomsättning**Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter i bostäder	2 594 568	2 546 333
Hyror i lokaler	594 478	538 692
Hyra parkeringsplatser	66 480	68 300
Övriga intäkter	6 452	-
Summa	3 261 978	3 153 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringserättning	-	33 640
Offentliga stöd/ersättningar	64 356	142 438
Övriga intäkter	4 618	-
Summa	68 974	176 078

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	-	51 435
Snöröjning/sandning	101 577	24 821
Städkostnader	120 056	56 666
Reparationer hiss	11 028	15 311
Serviceavtal hiss	12 375	-
Underhåll fastigheter	127 025	84 050
Avloppsrensning	109 027	30 312
Trädgårdskostnader	62 641	146 232
Övriga fastighetskostnader	38 743	65 336
El fastighet	96 120	91 499
Uppvärmning	600 117	538 356
Vatten	80 132	69 682
Sophämtning	73 411	79 500
Container/tippavgift	8 682	-
Fastighetsförsäkring	39 236	36 199
Ventilation	24 756	33 262
Bredband/Kabel-TV	148 481	143 693
Fastighetsskatt	127 713	106 253
Summa	1 781 120	1 572 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	18 158	2 182
Förbrukningsmaterial	4 234	14 825
IT-kostnader	4 900	18 814
Revision, extern	22 250	21 516
Ekonomisk förvaltning	117 795	-
Övriga förvaltningskostnader	4 844	5 423
Bankavgifter	3 495	2 011
Tekniskt biträd	8 179	13 705
Föreningsverksamhet	24 878	-
Medlemsavgifter	8 790	5 785
Årsstämma & höstmöte	-	9 768
Summa	217 523	94 029

Not 6 Anställda och personalkostnader**Personal**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner till kameral förvaltare	72 000	72 000
Styrelse och internrevisor	104 000	95 000
Summa	176 000	167 000
Sociala kostnader	28 864	26 160
Totalt	204 864	193 160

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	717 085	798 742
Summa	717 085	798 742

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 745 681	42 745 681
-Nyanskaffningar	1 146 440	
	43 892 121	42 745 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 905 131	-14 211 615
-Årets avskrivning enligt plan	-712 085	-693 516
	-15 617 216	-14 905 131
Redovisat värde vid årets slut	28 274 905	27 840 550
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 178 200	7 178 200
Taxeringsvärde byggnader:	48 625 000	48 625 000
Taxeringsvärde mark:	74 856 000	74 856 000
Vid årets slut	123 481 000	123 481 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	554 994	554 994
-Nyanskaffningar	200 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-28 680	-
Vid årets slut	726 314	554 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-538 890	-433 664
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	22 642	-
-Omklassificeringar	1 039	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-16 105	-105 226
Vid årets slut	-531 314	-538 890
Redovisat värde vid årets slut	195 000	16 104

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	2 069	-
Försäkring	20 384	18 851
	22 453	18 851

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken 94375	2,430%	2023-02-03	-	317 504
Handelsbanken 94394	2,430%	2023-02-03	-	317 504
Handelsbanken 844355	2,540%	2023-04-30	-	277 250
Handelsbanken 302312	1,550%	2023-09-01	-	645 690
Handelsbanken 302311	1,550%	2023-09-01	-	215 242
Handelsbanken 620314	4,790%	2024-03-01	638 418	-
Handelsbanken 620316	4,790%	2024-03-01	212 818	-
Swedbank 918-2	4,600%	2025-08-25	4 400 000	4 400 000
Swedbank 919-0	4,600%	2025-08-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank 920-8	4,687%	2024-02-28	2 000 000	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 251 236	11 173 190
Varav kortfristig del			2 851 236	11 173 190
Varav Långfristig del			7 400 000	-
Summa			10 251 236	11 173 190

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	2 851 236	7 400 000		10 251 236

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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	7 922	7 580
Årsavgifter och hyror	843 035	270 619
Värme	91 511	-
Snöröjning	12 600	-
Städning	9 211	-
Styrelsearvoden	100 000	95 000
Sociala avgifter	30 682	30 461
Övriga poster	3 297	106 033
	1 098 258	509 693

Not 13 Rapport om årsredovisningen

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

Daniel Klasson, Daniel Klasson Redovisning AB

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 460 000	17 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	16 460 000	17 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser efter räkenskapsårets slut finns noterade.

Not 16 Upplysning om föreningens framtida ekonomiska åtaganden

Föreningens finansiella ställning och likviditet är sådan att ansamlad underskott inte får någon negativ inverkan på föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet eller att genomföra nödvändiga investeringar. Föreningen har för varje räkenskapsår alltsedan ombildningen 1999 till bostadsrätt haft ett positivt kassaflöde från den löpande förvaltningen.

Underskrifter

Stockholm

Datum framgår av den digitala underskriften

Tomas Linderstål
Ordförande

Susann Bollö
Styrelseledamot

Åsa Hersén
Styrelseledamot

Carina Josefsson
Styrelseledamot

Hans Lidman
Styrelseledamot

José Gabriel Pacheco
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra digitala underskrifter

Tommy Staby
Internrevisor

Kjell Sandin
Revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

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 2023 - Brf Kärven - Slutlig.pdf
Checksumma: 27f8a0dd2c8fa47ce0ec46b3f143827567cd6a026f33bfcef8172ef161347ffb
Skickad: 2024-04-02 kl 14:39

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: PER TOMAS LINDERSTÅL
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-02 kl 20:54



Digitalt signerad av: SUSANN BOLLÖ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-02 kl 21:56



Digitalt signerad av: Åsa Christina Hersén
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-02 kl 22:01



Digitalt signerad av: Carina Eva Birgitta Josefsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-02 kl 22:08



Digitalt signerad av: HANS ERIK LIDMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-03 kl 00:03



Digitalt signerad av: Gabriel Pacheco
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-04 kl 21:55



Digitalt signerad av: Tommy Staby
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-05 kl 11:43



Digitalt signerad av: Kjell Åke Sandin
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-05 kl 13:01

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>