

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRVEN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kärven (org nr 716420-3783) avger härmed

VERKSAMHETSBERÄTTELSE för 2019



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 368 kvadratmeter. Föreningens tomt är friköpt och omfattar 2 770 kvadratmeter.

Föreningsstämma:

Medlemmarna kallas till ordinarie föreningsstämma som hålls onsdag den 26 augusti 2020 klockan 19:00. Lokal: Café Kärven, Råsundavägen 66.

Föranmälan till stämman är inte nödvändig. Stadseenlig kallelse till stämman kommer att överlämnas till medlemmarna.

Viktigare år och data rörande föreningen samt året i sammandrag framgår av nästa sida

Verksamhetsberättelsens innehåll:

1. Förvaltningsberättelse	sid 3-9
2. Tio år i sammandrag, finansiell översikt	sid 10
3. Nyckeltal och känslighetsanalys	sid 11
4. Resultaträkningar	sid 12
5. Balansräkningar	sid 13-14
6. Eget kapital	sid 15
7. Kassaflödesanalys	sid 16
8. Resultaträkningar per kvartal	sid 17
9. Kassaflödesanalyser per kvartal	sid 18
10. Redovisningsprinciper, noter och specifikationer	sid 19-26
11. Revisionsberättelse	sid 27

Viktiga år och data rörande föreningen.

- ✚ Fastighetens två byggnader uppfördes åren 1949 och 1950.
- ✚ Den 19 april 1988 bildades föreningen med syfte att tillförsäkra medlemmarna möjlighet till ombildning av fastigheten till bostadsrätt vid en eventuell framtida försäljning.
- ✚ Den 12 januari 1999 tecknades avtal med hyresvärden om att sälja fastigheten till bostadsrättsföreningen.
- ✚ Den 1 mars 1999 tillträdde föreningen som ägare till fastigheten 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 368 kvm fördelade på två lokaler.
- ✚ Föreningens anskaffningsvärde på fastigheten är 42 272 tkr inklusive mark och förbättringsåtgärder. Per kvm lägenhetsyta utgör anskaffningsvärdet 11 186 kronor. Föreningens lån per kvm lägenhetsyta är 3 153 kronor. Räntekostnaderna under 2019 var 49 kronor per kvm och år lägenhetsyta.
- ✚ Efter tillträdet har föreningen under år 2002-2019 bland annat genomfört följande åtgärder av mer betydande slag:
 - 2002 Byte av VA-stammar inklusive kök och badrum samt nya elstigare och lgh-centraler.
 - 2002 Renoveringar av samtliga badrum inklusive byte av all utrustning.
 - 2003 Ommålning av trapphus och entréer.
 - 2003 Byte av entréportar.
 - 2003 Ombyggnader av hissarna inklusive teknisk uppgradering.
 - 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 Byte av frånluftsfläktar
 - 2011 Byte av undercentral för fjärrvärme.
 - 2012 Utbyte 1 tvättmaskin.
 - 2013 Renoverat rökkanaler från öppna spisar.
 - 2014 Målning plåtdetaljer på taket i 64:ans byggnad.
 - 2015 Målning av trapphusen.
 - 2016 Byte av postboxar. Renovering av Brights lokaler i 64:an.
Byte 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp
 - 2017 Renovering av Café Kärvens lokaler i 66:an. Första etappen.

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 för portöppning

Upprustning av styrelserummet

Montering av snörasskydd på taken

Året 2019 i sammandrag beträffande föreningens ekonomi.

- o Föreningens inkomster uppgick till 3 137 682 kr (f å 2 866 037 kr).
I årets inkomster ingår en försäkringsersättning om 165 079 kr (f å 0 kr).
- o Årets nettoresultat blev -297 599 kr (f å -240 410 kr).
- o Kostnader för fortsatta renoveringsarbeten i Café Kärven ligger bakom underskottet.
- o Kassaflödet från löpande förvaltningen blev 558 346 kr (f å 597 964 kr).
- o Avskrivningar på föreningens byggnader har gjorts med 855 945 kr (f å 838 374 kr).
- o Amorteringar på föreningens krediter har gjorts med 369 035 kr (f å 102 446 kr).
- o Fastigheternas löpande kostnader inklusive räntor blev 2 579 337 kr (f å 2 268 074 kr).
- o Föreningens egna kapital uppgår till 19 152 406 kr (f å 19 450 006 kr).
- o Föreningens likvida medel uppgår till 1 319 909 kr (f å 1 587 920 kr).
- o Föreningens soliditet redovisas till 60 % (f å 60%).
- o Den ekonomiska ställningen och likviditeten är fortsatt god.

Förvaltningsberättelse

1. Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer.

Vid ordinarie föreningsstämma den 29 april 2019 och därefter konstituerande styrelsemöte utsågs följande föreningsfunktionärer:

Ordförande:	Tomas Linderstål
Styrelseledamöter:	Niclas Appelquist, Carina Josefsson, Katarina Fischer, Timur Smith, Ulla Nyström och Maryam Hessam Amiri
Revisorer:	Christer Jönsson och Tommy Staby
Revisorssuppleant:	Ingen utsedd
Valberedning:	Ulf Larsson-Flink och Kristin Andresen

Styrelsens ordförande Andreas Borgegård hade avböjt omval på grund av avflyttning från föreningen.

Ledamoten Niclas Appelquist lämnade styrelsen i december 2019 på grund av avflyttning från föreningen och ledamoten Timur Smith lämnade styrelsen i december 2019 på grund av tidsbrist.

2. Redogörelse över styrelsens förvaltning.

Förvaltningsåtgärder och styrelsens arbete under året.

Styrelsen har under 2019 genomfört 12 protokollförda sammanträden. Styrelsen har svarat för den tekniska och kamerala förvaltningen.

Vid årsstämman den 29 april 2019 godkändes styrelsens förslag till nya stadgar, som upprättats efter Fastighetsägarnas mönsterstadgar. De nya stadgarna fastställdes vid en extraföreningsstämma den 19 oktober.

I december lanserade styrelsen version 1.0 av den nya hemsidan www.brskarven.se med information om föreningen till medlemmarna och till andra intresserade.

Arbetet i styrelsen har som vanligt handlat om att dels **lösa uppkomna brister och problem** i byggnaderna och dels vidta **åtgärder som långsiktigt förbättrar fastighetens standard** och därmed boendets kvalitet. Utöver dessa tekniska uppgifter har styrelsen att administrera föreningen och svara för att dess verksamhet drivs enligt våra stadgar och Bostadsrättslagen. Slutligen, och inte minst, ligger på styrelsen att svara för att föreningen har en ekonomi i balans så att vi kan svara för våra förpliktelser, hålla en rimlig avgiftsnivå i förhållande till föreningens ambitioner och upprätthålla fastighetens status för bostadsändamål.

Under 2019 har sista etappen av renovering av café Kärvens lokaler genomförts. Arbetet har omfattat inläggning av ett nytt klinkergolv i köksdelen, vilket åtgärdar de problem med uppträngande markfukt som funnits i lokalen. Därutöver har ett nytt ventilationssystem installerats för matlagningsfunktionen med en separat takfläkt och ett nytt tilluftsaggregat. För att dölja installationerna har ett nytt undertak med infälld belysning utförts i köket.

Parallellt med detta har hyresgästen på egen bekostnad låtit installera en myndighetskrävd fettavskiljare för avloppssystemet och en uppgradering av elinstallationerna med bland annat en ny gruppcentral.

Vart 10:e år skall fastighetsägaren upprätta och lämna in en Energideklaration. 2019 gjorde föreningen en ny sådan deklaration, vars resultat även finns anslaget i trapphusens informationstavlur.

De sedvanliga **städdagarna** under vår och höst har genomförts och även den sedvanliga **höstfesten** med dialogmöte mellan medlemmar och styrelse.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal utan har upphandlat erforderliga tjänster rörande löpande underhåll och fastighetsservice. För den kamerala förvaltningen har adjungerade ledamoten Kjell Sandin svarat och för detta arbete har lön från och med 2018 utgått med 6 000 kronor per månad.

Löner och andra ersättningar.

Arvode till styrelsen, revisorer och valberedare beslöts av ordinarie stämma 2019 till 90 000 kronor att fritt förfogas över och fördelas mellan de förtroendevalda funktionärerna. Utbetalningen av arvoden sker normalt efter påföljande stämma dvs när räkenskapsåret är avslutat och redovisat till föreningsstämman. Styrelsens adjungerade ledamot Kjell Sandin erhåller enligt styrelsens beslut lön med 6 000 kronor per månad för arbetet med den kamerala förvaltningen.

Fastighetens försäkring.

Byggnaderna och byggnadsinventarier är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

3. Medlemmar och överlåtelser.

Under året har tre (f.å. sex) lägenhetsöverlåtelser registrerats. Antal medlemmar per 31 december 2019 var 74 (f å 75).

4. Ekonomisk ställning, resultat, likviditet och kassaflöde år 2019.

Ekonomisk ställning.

Anskaffningsutgiften för föreningens två byggnader och mark har, inklusive förbättringsåtgärder, per den 31 december 2019 uppgått till 42,8 mkr och finansieringen har skett på följande sätt:

Medlemsinsatser:	18,2 mkr
Bankkrediter netto efter amorteringar:	11,9 mkr
Finansiering via föreningens kassaflöde:	9,5 mkr
<u>Upplåtelseavgifter vid försäljning av lägenheter i föreningens ägo:</u>	<u>3,2 mkr</u>
Total finansiering	42,8 mkr

I not 9 på sidan 23 lämnas utförligare redogörelse över fastighetens anskaffning och redovisat värde.

Föreningens egna kapital uppgår vid årets utgång till 19 152 407 kronor jämfört med 19 460 006 kronor vid årets ingång. Se vidare verksamhetsberättelsens eget kapitalräkning på sidan 15.

Föreningens soliditet har sedan ombildningen 1999 i genomsnitt varit 59 % och redovisas per 31 december 2019 till 60 % (f å 60 %). Styrelsen uttalade i årsredovisningen för 2001 att föreningens soliditet långsiktigt inte bör understiga 50 %. Med ett mål för soliditeten om minst 50 % skulle föreningen med nuvarande kapitalstruktur kunna öka sina fastighetslån med cirka 5,8 mkr utan att falla under det uppställda målet. Med de avskrivningar på byggnaderna som föreningen gör med 0,9 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.

Vid en jämförelse mellan marknadsvärdet och det redovisade värdet på föreningens fastighet kan konstateras att det finns ett påtagligt övervärde som beror på att det har skett en prisuppgång på bostadsfastigheter sedan föreningen ombildades och förvärvade byggnader och mark. Bostadsfastigheter har varit eftertraktade under de senaste åren av, inte minst, utländska fastighetsägare. Den ursprungliga anskaffningsutgiften 1999 för byggnader och mark var 22,5 mkr vilket var ett mycket fördelaktigt pris redan då.

Fastighetslånen.

Föreningens fastighetslån uppgår vid utgången av 2019 till 11 432 120 kronor vilket per kvm bostadsyta motsvarar 3 025 kronor. I föreningar med nybyggda fastigheter brukar lånen motsvara cirka 13 000 kronor per kvm. Fastighetslånen utgör 38 % av det redovisade värdet på byggnader och mark och medlemmarnas kapital utgör därför 62 %. Fastighetslånen i förhållande till anskaffningsvärdet på byggnader och mark utgör 27%. Relationen mellan fastighetslån och föreningens budgeterade inkomster för 2020 är 3,8 där en kvot under 5,0 anses synnerligen bra.

I not 14 på sidan 25 redovisas den fullständiga lånestrukturen med räntesatser, belopp och förfallotidpunkter.

Räntekostnaderna på föreningens lån uppgick under 2019 till 184 472 kronor (f.å. 184 556). Räntekostnaderna uppgår därför till 49 kronor per kvm bostadsyta och år (f.å. 49). För 2020 beräknas räntekostnaderna till 42 kronor per kvm bostadsyta.

I den finansiella översikten på sidan 11 finns ytterligare information om föreningens räntekänslighet och hur en kommande ränteuppgång kan påverka bostädernas månadsavgifter.

Under året har amorteringar gjorts med 369 035 kronor (f.å. 102 446) Styrelsen har under fyra år byggt upp föreningens kassa för att möta de tidigare omnämnda reparationskostnaderna av föreningens kommersiella lokaler. Dessa har till del ta en del tagit de likvida i anspråk även under 2019. Styrelsen kommer troligen inte att se sig föranlåten att öka på föreningens lån under 2020. När reparationsprogrammet är avslutat bedömer styrelsen att de årliga amorteringarna kan återgå till normalläge om cirka 400 000-500 000 kronor. Detta såvida inte behov eller önskningar om nyinvesteringar eller mer omfattande reparationer gör sig gällande.

Årets resultat

Föreningens intäkter uppgår under 2019 till 3 137 682 kronor jämfört med 2 866 037 kronor 2018. I inkomsterna under 2019 ingår en försäkringsersättning med netto 165 079 kronor. För år 2020 budgeteras inkomster om 3 011 319 kronor och då har inte någon höjning av årsavgifterna planerats.

Löpande förvaltningskostnader inklusive fastighetsskatt redovisas till 2 394 864 (2 083 518) kronor. Ökningen av kostnaderna under 2019 jämfört med 2018 är främst hänförlig till reparationskostnader i de kommersiella lokalerna. Under 2020 förutses inga eller mycket begränsade sådana kostnader.

Räntor uppgick till 184 556 (184 556) kronor vilket motsvarar en genomsnittsränta på 1,56 % (f.å. 1,56 %). För 2020 förutses räntekostnaderna minska till cirka 160 000 kronor.

Avskrivningar på byggnader och byggnadsinventarier har belastat resultatet med 855 945 (838 874) kronor. Föreningens byggnader skrivs årligen av med 2,0% av anskaffningsvärdet.

Nettoresultatet redovisas till -240 410 (f å -98 069) kronor vilket motsvarar -64 kronor per kvm bostadsyta (-26 kr).

Om inget extraordinärt inträffar i byggnaderna bedömer styrelsen att inkomster och utgifter under 2020 kommer att vara i balans. Kassaflödet fortsätter vara betryggande.

Kassaflöde.

Den likvida situationen är fortsatt tillfredsställande. Föreningens kassaflöde från den löpande förvaltningen var 558 346 (f å 597 964) kronor. Det totala kassaflödet var -268 010 (f å 562 397) kronor. Således är kassaflödet under 2019 sämre än 2018 med 830 407 kronor. Förklaringen är huvudsakligen investeringar i byggnaderna med 492 596 (f å 0) kronor och amortering på föreningens lån med 369 035 (f å 102 446) kronor.

Kassaflödet under 2018 och 2019 var något svagare än under ett normalår vilket är ett resultat av åtgärder med anledning av OVK besiktning under 2018 samt reparationskostnaderna i lokalerna under 2019. Ett normalt kassaflöde från den löpande förvaltningen ligger på i storleksordningen 700 000 kronor per år vilket förväntas för 2020.

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 492 596 (f å 0) kronor. Styrelsen har bedömt att hälften av årets utgifter i lokalerna är att betrakta som förbättringsutgifter vilket således redovisas som investeringar.

Utgående likvida medel per 31 december 2019 uppgår till 1 319 909 (f å 1 587 920) kronor. Kassan är lite för stor vid utgången av året för motiveras av säsongsvariationer i betalning av löpande kostnader för driften.

Styrelsen arbetar nu med en långsiktig underhållsplan för byggnaderna och utveckling av föreningens trädgård. När det arbetet är avslutat och kostnadsberäknat kommer styrelsen att överväga om det är läge för att göra en engångsamortering på fastighetslånen eller om kassan ska behållas på nuvarande nivå för fortsatta förbättringar och investeringar.

Nuvarande ekonomisk ställning, kassaflöde och likvida reserver ger föreningen ett tillräckligt finansiellt utrymme för att fortsätta att förbättra boendet för oss medlemmar.

Årsavgifterna och kostnaden för boendet framöver

Från och med 1 april 2009 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 24 kronor per kvm (4,0%) från 589 kronor till 613 kronor vilket var den första höjning sedan 2004. Den 1 november 2014 höjdes månadsavgiften med 250 kronor per bostad. Höjningen motiverades av att föreningens abonnemang hos ComHem utökades till att omfatta telefoni och bredband samtidigt som utbudet av kanaler för kabel TV ökade. Förändringen gjordes efter att årsmötet 2014 beslutat att ge styrelsen i uppdrag att upphandla dessa tjänster gemensamt.

Ökningar av taxor och energiskatter fortsätter att driva upp de löpande driftskostnaderna. Det är vidare svårt att förutse var en normal räntenivå för fastighetslån kommer att hamna. Fortfarande ligger räntorna på en historiskt låg nivå även sedan Riksbanken gjort en begränsad höjning sin styrränta. Riksbanken prognos om när nästa räntehöjning kommer indikerar att denna ligger några år framåt i tiden. Det fortsätter således några år till att vara historiskt billigt att låna.

Föreningen har ett tillfredsställande kassaflöde som varaktigt, med undantag för de tre senaste åren, uppgått till cirka 700 tkr per år vilket motsvarar det belopp som föreningen tidigare amorterat sina fastighetslån med. Under senare år har amorteringar varit mindre för att bygga under kassan för att möta reparationsbehoven i lokalerna.

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 med något lägre personalkostnader än stora bostadsföretag. Mot detta står 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.

Föreningens byggnader är 70 år och i konstaterat bra skick men det finns ständigt behov av reparationer, förbättringar och moderniseringar om byggnadernas status ska bevaras eller utvecklas. Även om någon höjning av årsavgifterna inte är planerad för närvarande måste styrelsen alltid reservera sig för att kostnaderna för boendet kommer att öka framöver. Frågan avgörs bland annat av den fortsatta ränteutvecklingen men även av vad sker med skatter, avgifter och taxor samt, inte minst, behov av reparationer och förnyelser i byggnaderna. Under 2020 förutser inte styrelsen något behov av att höja årsavgifterna.

5. Resultatdisposition.

För stämmans disposition står:

Ansamlad förlust	-3 135 610
Årets resultat	<u>-297 599</u>
Summa fritt eget kapital	-3 433 209

Styrelsen föreslår att beloppet balanseras i ny räkning.

6. Framtid.

Den tekniska besiktning som genomfördes i samband med förvärvet av fastigheten 1999 visade att byggnaderna var i gott skick. Styrelsen ansåg emellertid trots detta att byggnadernas såväl tekniska som visuella status behövdes förbättras vilket återspeglas i de åtgärder som vidtagits efter ombildningen till bostadsrätt. Styrelsen prioriterar god teknisk prestanda och byggnadernas utseende 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 Mall of Scandinavia löper vidare, den s.k. Gula Linjen. Enligt SL:s planer ska den tas i drift omkring 2028. Solna Station är också föremål för förberedelser inför en modernisering. Vår fastighets läge vad gäller framtida kollektiva färdmedel kunde knappast vara bättre med tåg, 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. Detta ligger som ett ärende hos styrelsen under 2020 tillsammans med underhållsplanen för byggnaderna.

Den febriga bostadsmarknad som rådde under första halvåret 2017 kyldes ned under 2018 vilket heller inte gått vår förenings bostäder helt förbi även om man kan konstatera att föreningens bostäder håller emot prisnedgången tillfredsställande. Vid tidpunkten för arbetet med denna årsredovisning tycks en viss återhämtning av bostadspriserna skett även om inte nivåerna från 2017 och inledningen av 2018 ännu uppnåtts.

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

7. Slutord

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 2019 och hälsar samtliga varmt välkomna till ordinarie föreningsstämma den 22 april 2020.

Solna den 15 mars 2020


Tomas Linderstål


Katarina Fischer


Maryam Hessam Amiri


Carina Josefsson


Ulla Nyström

Finansiell översikt; tio år i sammandrag,

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	Summa under 10 år
Resultaträkningar, tkr											
Årsavgifter	2 453	2 453	2 453	2 451	2 383	2 315	2 315	2 315	2 315	2 315	23 768
Hyror bostäder, lokaler och p-platser, övr intäkter	685	413	368	285	377	381	401	392	331	322	3 955
Summa intäkter	3 138	2 866	2 821	2 736	2 759	2 696	2 716	2 707	2 646	2 637	27 723
Byggnadernas driftskostnader	-1 992	-1 682	-1 559	-1 591	-1 246	-1 286	-1 312	-1 270	-1 228	-1 367	-14 534
Administration och förvaltning	-331	-292	-307	-307	-195	-198	-180	-166	-160	-150	-2 286
Fastighetsskatt	-72	-110	-92	-84	-63	-60	-76	-76	-76	-76	-783
Avskrivningar	-856	-838	-775	-745	-703	-703	-691	-680	-680	-680	-7 351
Räntekostnader	-184	-185	-186	-180	-231	-334	-399	-449	-490	-370	-3 008
Årets resultat	-298	-240	-98	-172	322	116	58	66	12	-5	-239
Årsavgift per kvm	649 kr	649 kr	649 kr	649 kr	649 kr	613 kr	613 kr	613 kr	613 kr	613 kr	
Balansräkningar, tkr											
	31-dec 2019	31-dec 2018	31-dec 2017	31-dec 2016	31-dec 2015	31-dec 2014	31-dec 2013	31-dec 2012	31-dec 2011	31-dec 2010	Genomsnitt under 10 år
Föreningens fastighet	29 864	30 227	31 066	31 626	31 922	32 456	33 014	33 166	33 659	34 253	32 125
Kortfristiga fordringar	498	668	658	515	467	454	472	480	439	462	511
Likvida medel	1 320	1 588	1 026	1 728	1 751	835	362	288	26	71	899
Summa tillgångar	31 682	32 484	32 749	33 868	34 140	33 745	33 847	33 933	34 125	34 786	33 536
Eget kapital	19 152	19 450	19 764	19 977	20 342	20 020	20 089	20 031	19 965	19 952	19 874
Fastighetslån	11 432	11 801	11 917	12 002	12 221	12 339	12 596	12 714	12 984	13 596	12 360
Kortfristiga skulder	1 098	1 232	1 068	1 890	1 578	1 385	1 163	1 188	1 176	1 237	1 302
Summa eget kapital och skulder	31 682	32 484	32 749	33 868	34 140	33 745	33 847	33 933	34 125	34 786	33 536
Årets investeringar, tkr	493	0	215	449	169	145	540	186	86	135	2 418
Soliditet	60%	60%	60%	59%	60%	59%	59%	59%	59%	57%	59%
Kassaflödesanalys, tkr											
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	Summa under 10 år
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	558	598	488	356	1 025	634	749	746	692	675	6 522
Förändring av rörelsekapital	35	67	-878	265	179	230	-6	88	-156	88	-89
Kassaflöde från den löpande förvaltningen	594	665	-389	620	1 203	863	743	834	537	763	6 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-493	0	-214	-449	-169	-145	-540	-186	-86	-135	-2 417
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (*)	-369	-102	-98	-195	-118	-245	-129	-387	-495	-623	-2 762
Årets kassaflöde	-268	562	-702	-24	916	473	74	261	-45	5	1 254
Kassaflöde från den löpande förvaltningen i procent av intäkterna	19%	23%	-14%	23%	44%	32%	27%	31%	20%	29%	23%
(*)											
Amorteringar på föreningens lån	-369	-102	-98	-220	-118	-245	-129	-387	-495	-623	-2 787
Nyupplåning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Upplåtelseavgift	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369	-102	-98	-195	-118	-245	-129	-387	-495	-623	-2 762

Finansiell översikt; Nyckeltal och känslighetsanalyser

Nyckeltal			För mer information se not:
	2019	2018	

Inkomster och utgifter i föreningen:

Årsavgift per kvm	649 kr	649 kr	1
Kostnader per kvm lägenhetsyta:			
Byggnadernas driftskostnader och underhåll	- 527 kr	- 445 kr	3.-4
Administration och förvaltning	- 77 kr	- 77 kr	5
Fastighetsskatt	- 29 kr	- 29 kr	6
Avskrivningar	- 222 kr	- 222 kr	7
Räntor och övriga finansieringskostnader	- 49 kr	- 49 kr	8
Bruttokostnader	- 904 kr	- 822 kr	
Inkomster från uthyrning av lokaler och parkeringsplatser	109 kr	109 kr	2
Nettokostnader per kvm lägenhetsyta	- 795 kr	- 713 kr	

Inkomster av uthyrning i % av bruttokostnaderna **12%** **13%**

Anskaffningsvärde på byggnader, inkl förbättringsutgifter	35 585 917 kr	35 093 321 kr	9
Per kvm lägenhetsyta	9 417 kr	9 286 kr	

Anskaffningsvärde på mark 7 178 200 kr 7 178 200 kr

Föreningens finansiering och räntekostnader:

Lån per kvm lägenhetsyta	3 025 kr	3 127 kr	14
Varav lån med bunden ränta	2 326 kr	2 428 kr	
Varav lån med rörlig ränta eller högst ett års räntebindning	700 kr	700 kr	

Räntekostnad per kvm lägenhetsyta	49 kr	49 kr	
Genomsnittlig ränta	1,59%	1,56%	

Räntekostnader i procent av årsavgiften **7,5%** **7,5%**

Räntekänslighet utgående från lånestrukturen per 2019-12-31:

Totala lån per 31 december	11 432 120 kr	11 801 155 kr
Utfall räntekostnad 2019 respektive 2018	184 472 kr	184 556 kr
Genomsnittlig låneränta	1,56%	1,56%

Beräknad räntekostnad 2020	157 937 kr
Beräknad genomsnittsränta under 2020	1,38%
Beräknad genomsnittsränta under 2020 per kvm lägenhetsyta	42 kr

Hur slår en uppgång till x% i ränta per år årsavgifterna?

Ökning av genomsnittlig låneränta från	Ger ökning av föreningens räntekostnad/kvm
1,33% till:	
3%	43 kr
4%	74 kr
5%	105 kr
6%	136 kr

Föreningens kassaflöde

Kassaflödet handlar om att föreningen får inkomster från sina medlemmars månadsavgifter samt dessutom från uthyrning av lokaler och parkeringsplatser. De betalningar som flyter in används till att betala fastighetens löpande kostnader för energi, underhåll, vatten och avlopp samt räntor på lån och allmänna förvaltningskostnader.

Överskottet av detta kassaflöde används till nyinvesteringar eller till att återställa sådant i byggnaderna som förslitits med åren. Exempelvis installationer för vatten och energi, tak, fasader, isolering, maskinerier, hissar, säkerhet mm. Dessutom ska en del av överskottet av de löpande in- och utbetalningarna användas till att amortera på föreningens lån.

Bankerna riktar alltmer uppmärksamhet mot kassaflödet vid sin kreditgivning så ett starkt kassaflöde underlättar kredittagning och påverkar räntevillkoren.

Kassaflödet per kvm bostadsyta har varit:			För mer information se not:
	2019	2018	
Kassaflöde från den löpande förvaltningen (*)	558 346	597 964	Kassaflödesanalysen, sidan 16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-492 596	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 035	-102 446	
Summa kassaflöde exkl förändring av rörelsekapital	-303 286	495 518	

(*) Förutom kassaflöde från den löpande förvaltningen sker löpande förändring uppåt eller nedåt i kortfristiga fordringar och skulder. Summan av dessa rörelser är över tiden både positiv och negativ vilket beror på att det inte är helt möjligt att finkalibrera flödet av pengar i den löpande förvaltningen. Till exempel är inflödet jämnt fördelat under året medan utflödet är större under vintern än under sommaren bland annat beroende på att värmekostnaderna är mycket säsongspåverkade. Kostnader för underhåll skiftar över tiden beroende på behov och tillgång på leverantörer som kan utföra dem. Dessa variationer i kassaflödet utgör inte, även om de ibland är besvärliga att hantera, något problem i en sund fastighetsförvaltning. Föreningen har både egna likvida medel och tillgång till kreditfaciliteter för att hantera säsongsmässiga variationer i likvidflödet.

Resultaträkningar

	Utfall 1 jan - 31 dec 2019	Utfall 1 jan - 31 dec 2018
INTÄKTER		
Årsavgifter i bostäder	2 453 056 kr	2 453 056 kr
Hyror i lokaler	455 947 kr	364 174 kr
Hyra parkeringsplatser	63 600 kr	54 000 kr
Övriga intäkter	165 079 kr	-5 193 kr
Summa intäkter	<u>3 137 682 kr</u>	<u>2 866 037 kr</u>
KOSTNADER		
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	930 854 kr	982 044 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	1 028 793 kr	667 102 kr
Fastighetsförsäkring	32 604 kr	32 402 kr
Administrativa kostnader	330 756 kr	292 421 kr
Fastighetsskatt	71 857 kr	109 548 kr
Summa rörelsekostnader	<u>2 394 865 kr</u>	<u>2 083 518 kr</u>
Resultat före avskrivningar	742 818 kr	782 520 kr
Avskrivningar enligt plan	-855 945 kr	-838 374 kr
Resultat efter avskrivningar	-113 127 kr	-55 854 kr
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	-184 472 kr	-184 556 kr
Resultat efter finansiella poster	-297 599 kr	-240 410 kr
Inkomstskatt	0 kr	0 kr
Redovisat resultat	-297 599 kr	-240 410 kr

Balansräkningar

TILLGÅNGAR	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anläggningstillgångar		
Fastighet		
Byggnader och mark	42 764 117	42 271 520
Värdeminskning enligt plan	<u>-12 979 689</u>	<u>-12 195 408</u>
Summa fastighet	<u>29 784 428</u>	<u>30 076 113</u>
Övriga materiella anläggningstillgångar		
Byggnadsinventarier	343 218	343 218
Värdeminskning enligt plan	<u>-263 743</u>	<u>-192 079</u>
Summa övriga materiella anläggningstillgångar	<u>79 476</u>	<u>151 139</u>
Summa anläggningstillgångar	29 863 904	30 227 252
Omsättningstillgångar		
Fordringar		
Fakturerade hyror och avgifter	481 930	616 639
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader, korta fordringar	<u>16 404</u>	<u>51 815</u>
Summa fordringar	<u>498 334</u>	<u>668 454</u>
Likvida medel och likvida placeringar		
Kassa och banktillgodohavanden	<u>1 319 909</u>	<u>1 587 920</u>
Summa likvida medel	<u>1 319 909</u>	<u>1 587 920</u>
Summa omsättningstillgångar	1 818 243	2 256 374
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>31 682 147</u>	<u>32 483 626</u>

Balansräkningar (fortsättning)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	18 194 565	18 194 565
Upplåtelseavgifter	3 181 359	3 181 359
Reparationsfonder	1 209 692	1 120 693
Summa bundet eget kapital	<u>22 585 616</u>	<u>22 496 617</u>
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-3 135 610	-2 806 201
Årets resultat	-297 599	-240 410
Summa fritt eget kapital	<u>-3 433 209</u>	<u>-3 046 611</u>
Summa eget kapital	19 152 406	19 450 006
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	11 432 120	11 801 155
Summa långfristiga skulder	<u>11 432 120</u>	<u>11 801 155</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	210 476	211 123
Föreningens skatteskuld	88 734	161 594
Övriga kortfristiga skulder	798 411	859 748
Summa kortfristiga skulder	<u>1 097 620</u>	<u>1 232 465</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>31 682 147</u>	<u>32 483 626</u>
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter: Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eget kapital

2019	Upplåtelse-Fond för yttre				Årets resultat	Summa
	Insatskapital	avgifter	underhåll	Fria reserver		
Vid årets ingång	18 194 565	3 181 359	1 120 693	-2 806 201	-240 410	19 450 006
Överföring av årets resultat				-240 410	240 410	0
Överfört till fond för yttre underhåll			88 999	-88 999		0
Resultat 2019					-297 599	-297 599
Vid årets utgång	18 194 565	3 181 359	1 209 692	-3 135 610	-297 599	19 152 407

2018	Upplåtelse-Fond för yttre				Årets resultat	Summa
	Insatskapital	avgifter	underhåll	Fria reserver		
Vid årets ingång	18 194 565	3 181 359	1 031 694	-2 619 133	-98 069	19 690 416
Överföring av årets resultat				-98 069	98 069	0
Överfört till fond för yttre underhåll			88 999	-88 999		0
Resultat 2018					-240 410	-240 410
Vid årets utgång	18 194 565	3 181 359	1 120 693	-2 806 201	-240 410	19 450 006

2017	Upplåtelse-Fond för yttre				Årets resultat	Summa
	Insatskapital	avgifter	underhåll	Fria reserver		
Vid årets ingång	18 194 575	3 181 359	1 131 196	-2 358 368	-171 766	19 976 996
Överföring av årets resultat				-171 766	171 766	0
Överfört till fond för yttre underhåll			88 999	-88 999		0
I anspråktagen fond för byggnadernas underhåll			-188 501			-188 501
Resultat 2017					-98 069	-98 069
Vid årets utgång	18 194 575	3 181 359	1 031 694	-2 619 133	-98 069	19 690 426

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

Kassaflödesanalyser
KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten:

Rörelseresultat efter avskrivningar

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar och nedskrivningar mm

Delsumma

Erlagd ränta och övriga finansiella poster

**Kassaflöde från den löpande förvaltningen
före förändringar av rörelsekapital**
Förändringar i rörelsekapital

Ökning -/ Minskning + av fordringar

Minskning-/ Ökning+ reserver för underhåll

Minskning-/ Ökning+ av kortfristiga skulder

Kassaflöde från den löpande driften
Investeringsverksamheten:

Investeringar i byggnader och anläggningar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten:

Amortering på lån

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid periodens slut

	Utfall 1 jan - 31 dec 2019	Utfall 1 jan - 31 dec 2018
Den löpande verksamheten:		
Rörelseresultat efter avskrivningar	-113 127	-55 854
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar och nedskrivningar mm	855 945	838 374
Delsumma	742 818	782 520
Erlagd ränta och övriga finansiella poster	-184 472	-184 556
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	558 346	597 964
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning -/ Minskning + av fordringar	170 120	-10 266
Minskning-/ Ökning+ reserver för underhåll		0
Minskning-/ Ökning+ av kortfristiga skulder	-134 845	77 146
Kassaflöde från den löpande driften	593 621	664 843
<u>Investeringsverksamheten:</u>		
Investeringar i byggnader och anläggningar	-492 596	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-492 596	0
<u>Finansieringsverksamheten:</u>		
Amortering på lån	-369 035	-102 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 035	-102 446
Förändring av likvida medel	-268 010	562 397
Likvida medel vid årets början	1 587 920	1 025 524
Likvida medel vid periodens slut	1 319 909	1 587 920

Resultaträkningar per kvartal 2019

	Utfall 1 okt - 31 dec 2019	Utfall 1 jul - 30 sep 2019	Utfall 1 apr - 30 jun 2019	Utfall 1 jan - 31 mar 2019
INTÄKTER				
Årsavgifter i bostäder	613 264 kr	613 264 kr	613 264 kr	613 264 kr
Hyror i lokaler	112 821 kr	112 821 kr	110 489 kr	119 816 kr
Hyra parkeringsplatser	18 300 kr	18 300 kr	13 500 kr	13 500 kr
Övriga intäkter	326 kr	0 kr	164 753 kr	0 kr
Summa intäkter	<u>744 711 kr</u>	<u>744 385 kr</u>	<u>902 006 kr</u>	<u>746 580 kr</u>
KOSTNADER				
Uppvärmning, el, vatten & avlopp	274 735 kr	139 125 kr	165 444 kr	351 551 kr
Fastighetsskötsel & underhåll	180 483 kr	494 671 kr	242 076 kr	111 563 kr
Fastighetsförsäkring	8 202 kr	8 202 kr	12 150 kr	4 050 kr
Administrativa kostnader	86 902 kr	77 978 kr	101 062 kr	64 814 kr
Fastighetsskatt	5 366 kr	22 164 kr	22 164 kr	22 164 kr
Summa rörelsekostnader	<u>555 688 kr</u>	<u>742 140 kr</u>	<u>542 895 kr</u>	<u>554 142 kr</u>
Resultat före avskrivningar	189 023 kr	2 245 kr	359 111 kr	192 438 kr
Avskrivningar enligt plan	-212 737 kr	-215 736 kr	-211 735 kr	-215 736 kr
Resultat efter avskrivningar	<u>-23 714 kr</u>	<u>-213 491 kr</u>	<u>147 376 kr</u>	<u>-23 298 kr</u>
Räntekostnader	-41 273 kr	-46 170 kr	-42 622 kr	-54 407 kr
Resultat efter finansiella poster	-64 987 kr	-259 661 kr	104 754 kr	-77 705 kr
Övriga resultatposter				
Redovisat resultat	<u>-64 987 kr</u>	<u>-259 661 kr</u>	<u>104 754 kr</u>	<u>-77 705 kr</u>

Kassaflödesanalyser per kvartal 2019

	Utfall 1 okt - 31 dec 2019	Utfall 1 jul - 30 sep 2019	Utfall 1 apr - 30 jun 2019	Utfall 1 jan - 31 mar 2019
<u>Den löpande verksamheten:</u>				
Rörelseresultat efter avskrivningar	-23 714	-213 491	147 376	-23 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	212 737	215 736	211 735	215 736
Övriga poster				
Delsumma	189 023	2 245	359 111	192 438
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-41 273	-46 170	-42 622	-54 407
Kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar av rörelsekapital	147 750	-43 925	316 489	138 031
Förändringar i rörelsekapital				
Ökning/ Minskning av fordringar	152 837	-4 307	-27 382	48 971
Minskning/ Ökning av kortfristiga skulder	-191 408	55 804	-115 922	116 681
Kassaflöde från den löpande driften	109 178	7 573	173 186	303 684
<u>Investeringsverksamheten:</u>				
Investeringar i byggnader och anläggningar	-28 680	-372 840	0	-91 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 680	-372 840	0	-91 076
<u>Finansieringsverksamheten:</u>				
Amortering på lån	-24 230	-297 978	-24 399	-22 428
Upplåtelseavgift				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 230	-297 978	-24 399	-22 428
Förändring av likvida medel	56 268	-663 246	148 787	190 180
Likvida medel vid periodens början	1 263 641	1 926 885	1 778 098	1 587 918
Likvida medel vid periodens slut	1 319 909	1 263 641	1 926 885	1 778 098

Redovisningsprinciper, noter och specifikationer

Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, (BFNAR 2016:10) benämnt K2.

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

Redovisningen har upprättats enligt samma principer som tidigare år.

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.

Avskrivningsprinciper för fastigheten och övriga materiella anläggningstillgångar.

Byggnader, inklusive tekniska installationer	50 år
Byggnadsinventarier	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 med 2% på anskaffningsvärdet. Syftet är att skapa ett positivt kassaflöde för fortlöpande amorteringar på fastighetslånen samt en likviditetsmässig reserv för framtida förbättringsåtgärder.

Transaktioner med närstående.

Styrelsens ledamöter har inte haft några kommersiella uppdrag eller andra mellanhavanden 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 och således har inga ersättningar utgått till sådan närståendekrets.

not 1: Årsavgifter

Årsavgiften har utvecklats enligt följande:

År	Årsavgift kr/kvm	Vilket betyder i avgift per månad för en bostad om 84 kvm (**)	Ökning från 1999
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%

Avgiften höjdes den 1 november 2014 med 250 kronor per bostad och månad för att täcka kostnaderna för den utökade servicen med gemensamt upphandlad telefoni och bredband samt utökat kabel TV utbud.

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

(**) En genomsnittsbostad i föreningen är 84 kvm

not 2: Hyror, lokaler

Lokalhyrorna 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	990 kr	85,2%
2019	1 239 kr	106,6%

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>not 3: Uppvärmning, el, vatten och avlopp</u>		
Uppvärmning	565 218 kr	605 577 kr
Vatten och avlopp	56 555 kr	67 789 kr
Elektricitet	111 935 kr	94 104 kr
Sophämtning, städning, sotning, snöröjning	197 146 kr	214 574 kr
Summa	<u>930 854 kr</u>	<u>982 044 kr</u>

not 4: Fastighetsskötsel & underhåll

Fastighetsskötsel	50 766 kr	51 216 kr
Löpande reparation och underhåll	526 264 kr	138 746 kr
Hisskötsel	24 939 kr	36 410 kr
Trädgårdsskötsel	78 420 kr	102 642 kr
Övriga driftskostnader	67 626 kr	48 497 kr
Kabel TV, Internet, Telefoni	141 570 kr	143 138 kr
Ventilation	12 309 kr	146 453 kr
Rörunderhåll och stammspolning	126 898 kr	- kr
Summa	<u>1 028 793 kr</u>	<u>667 102 kr</u>

not 5: Administrativa kostnader

Medlems- och serviceavgifter	5 570 kr	6 456 kr
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter	118 110 kr	118 927 kr
Juridiskt biträde	23 745 kr	43 774 kr
Kameral förvaltning	95 000 kr	72 000 kr
Övriga förvaltningskostnader	55 093 kr	22 192 kr
Årsstämma och höstfest + styrelsemöten	33 238 kr	29 073 kr
Summa	<u>330 756 kr</u>	<u>292 421 kr</u>

Fastighetsförsäkring	<u>32 604 kr</u>	<u>32 402 kr</u>
----------------------	------------------	------------------

not 6: Fastighetsskatt

	<u>Avgiftsunderlag</u>	<u>Skattesats</u>		
Lokaler	2 048 000	1,00%	20 480 kr	15 375 kr
Hyreshusavgift	46 lgh	1 661	76 423 kr	68 460 kr
Rättelse från tidigare år			- 25 046 kr	25 713 kr
Summa	<u>2 048 000</u>		<u>71 857 kr</u>	<u>109 548 kr</u>

not 7: Avskrivning enligt plan
2019
2018
Byggnad

Avskrivning sker årligen med 2% på anskaffningsvärdet

Avskrivningsunderlag	35 557 237 kr	35 093 320
Årlig avskrivning i %	2%	2%
Årets avskrivningskostnad	784 281 kr	730 581 kr

Byggnadsinventarier mm

Avskrivning sker med 20% på anskaffningsvärdet

Avskrivningsunderlag	343 218 kr	343 218 kr
Årets avskrivningskostnad	71 664 kr	59 904 kr

Totala avskrivningar
855 945 kr
838 374 kr
not 8: Räntekostnader
2019
2018

Avser fastighetslån i Stadshypotek och Swedbank

Genomsnittlig låneskuld under året	11 616 638 kr	11 858 850 kr
Erlagd ränta under året	184 472 kr	184 556 kr
Genomsnittlig låneränta	1,59%	1,56%

Sammansättning på fastighetslånen

Lån med förfall under 2020	6 531 748 kr	2 919 416 kr
Lån med förfall 2021- 2023	4 900 372 kr	8 881 739 kr
Summa	<u>11 432 120 kr</u>	<u>11 801 155 kr</u>

Lån per kvm lägenhetsyta	3 025 kr	3 123 kr
Räntekostnad per kvm lägenhetsyta, årskostnad	49 kr	49 kr

Ytterligare information rörande föreningens fastighetslån återfinns i not 14 Fastighetslån

not 9: Byggnader, ackumulerade avskrivningar enligt plan och Mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Köpeskilling, fastighet	24 500 000 kr	24 500 000 kr
Pantbrevskostnad	134 890 kr	134 890 kr
Lagfartskostnad	368 325 kr	368 325 kr
Reparationsfond	750 000 kr	750 000 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2001	7 425 638 kr	7 425 638 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2002	3 300 000 kr	3 300 000 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2005	26 862 kr	26 862 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2006	2 877 693 kr	2 877 693 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2007	904 234 kr	904 234 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2008	369 730 kr	369 730 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2009	10 245 kr	10 245 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2010	134 824 kr	134 824 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2011	86 474 kr	86 474 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2012	186 393 kr	186 393 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2013	454 206 kr	454 206 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2014	111 120 kr	111 120 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2015	168 705 kr	168 705 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2016	247 702 kr	247 702 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2017	214 481 kr	214 481 kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2018	- kr	- kr
Kostnader för genomförda förbättringar 2019	492 596 kr	- kr
Summa anskaffningsvärde	<u>42 764 117 kr</u>	<u>42 271 521 kr</u>
Ack. avskrivningar enligt plan vid årets början	- 12 195 408 kr	- 11 416 938 kr
Årets avskrivning enligt plan	- 784 281 kr	- 778 470 kr
Summa avskrivning enligt plan	<u>- 12 979 689 kr</u>	<u>- 12 195 408 kr</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 784 428 kr</u>	<u>30 076 113 kr</u>
Fördelning av anskaffningsvärde:		
Byggnader	35 585 917 kr	35 093 321 kr
Mark	7 178 200 kr	7 178 200 kr
Summa	<u>42 764 117 kr</u>	<u>42 271 521 kr</u>
Byggnadernas anskaffningsvärde per kvm lägenhetsyta	9 417 kr	9 286 kr
Byggnadernas redovisade värde per kvm lägenhetsyta	5 982 kr	6 059 kr
Uppgift om taxeringsvärden:		
Mark	35 888 000 kr	35 888 000 kr
Byggnader	71 948 000 kr	71 948 000 kr
	<u>107 836 000 kr</u>	<u>107 836 000 kr</u>
Bostäder	69 000 000 kr	69 000 000 kr
Lokaler	2 948 000 kr	2 948 000 kr
Summa	<u>71 948 000 kr</u>	<u>71 948 000 kr</u>
Byggnadsår	1949/1950	1949/1950
	Kvm	Kvm
Bostadsrättslägenheter	3 779	3 779
Hyreslägenheter	-	-
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

<u>not 10: Byggnadsinventarier mm</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	343 218 kr	343 218 kr
Årets anskaffning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	343 218 kr	343 218 kr
Ingående värdeminskning enligt plan	- 192 079 kr	- 132 175 kr
Årets värdeminskning enligt plan	- 71 664 kr	- 59 904 kr
Utgående värdeminskning enligt plan	- 263 743 kr	- 192 079 kr
Summa	79 475 kr	151 139 kr

<u>not 10 Kontorsinventarier</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffning	28 680 kr	-
Utgående anskaffningsvärde	28 680 kr	-
Ingående värdeminskning enligt plan	-	-
Årets värdeminskning enligt plan	-	-
Utgående värdeminskning enligt plan	- kr	-
Summa	28 679 kr	-

<u>not 11: Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</u>		
Förutbetalda leverantörsfakturor	-	35 615 kr
Förutbetald försäkringspremie	16 404 kr	16 200 kr
Summa	16 404 kr	51 815 kr

<u>not 12: Kassa och banktillgodohavanden</u>		
Banktillgodohavande	1 303 732 kr	1 570 792 kr
Postgirotillgodohavande	16 177 kr	17 127 kr
Summa	1 319 909 kr	1 587 920 kr

<u>not 13: Reparationsfonder</u>		
Belopp vid årets ingång	1 120 693 kr	1 031 694 kr
Årets avsättning	88 999 kr	88 999 kr
Belopp vid årets utgång	1 209 692 kr	1 120 693 kr

not 14 Fastighetslån

Kreditgivare är Stadshypotek och Swedbank

Lånebolopp, räntesats och förfallostruktur på föreningens fastighetslån per 2019-12-31

<i>Lån nummer</i>	Låneskuld 2019-12-31	Räntesatser 2019-12-31	Årsränta för 2020	Förfallo- dag
94325	321 984 kr	0,88%	2 831 kr	Rörlig 3 månader
94394	321 984 kr	0,88%	2 831 kr	Rörlig 3 månader
Rörligt	643 968 kr	0,88%	5 662 kr	
963564	275 448 kr	1,35%	3 742 kr	2019-07-31
Förfall 2019	275 448 kr	1,35%	3 742 kr	
44419	674 778 kr	1,60%	10 864 kr	2020-09-01
44418	224 938 kr	1,60%	3 622 kr	2020-09-01
Förfall 2020	899 716 kr	1,60%	14 486 kr	
57505	154 842 kr	1,91%	3 472 kr	2022-10-30
57506	154 842 kr	1,91%	3 472 kr	2022-10-30
Förfall 2022	309 684 kr	1,91%	6 944 kr	
844355	289 339 kr	2,54%	7 391 kr	2023-04-30
Förfall 2023	289 339 kr	2,54%	7 391 kr	
Summa bundna lån hos Stadshypotek	2 418 155 kr	1,54%	38 225 kr	
2858009208	2 000 000 kr	1,02%	20 340 kr	Rörlig 3 månader
Förfall 2019	2 000 000 kr	1,02%	20 340 kr	
258009190	3 000 000 kr	1,19%	35 700 kr	2019-08-23
Förfall 2019	3 000 000 kr	1,19%	35 700 kr	
258009182	4 400 000 kr	1,83%	80 520 kr	2023-08-25
Förfall 2023	4 400 000 kr	1,83%	80 520 kr	
Summa Swedbank	9 400 000 kr	1,45%	136 560 kr	
Summa fastighetslån	11 818 155 kr	1,47%	174 785 kr	
Lån per kvm bostadsyta	3 127 kr			

not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	613 264 kr	613 264 kr
Förutbetalda parkeringshyror	17 700 kr	13 500 kr
Förutbetalda lokalhyror	124 726 kr	119 816 kr
Övriga poster	42 721 kr	113 168 kr
Summa	798 411 kr	859 748 kr

not 16: Insatskapital och upplåtelseavgifter

Aktuellt Lgh nummer	Tidigare Lgh nummer	Kvm	Inbetald insats	Upplåtelseavgift	Andelstal
6-1106	101	102	491 084 kr	-	2,70%
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	105	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%
6-1306	109	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%
6-1406	113	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%
6-1506	117	121	582 518 kr	-	3,20%
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%
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%
4-1206	206	108	520 036 kr	1 133 714 kr	2,86%
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%
4-1306	211	108	520 036 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%
4-1406	216	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%
4-1506	221	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%
Summa		3 779	18 194 575 kr	3 181 359 kr	100,00%
Per kvm lägenhetsyta			4 815 kr	842 kr	5 657 kr
			Insatskapital	Upplåtelseavgifter	Summa

**Till ordinarie föreningsstämma 2020 i Bostadsrättsföreningen Kärven 1 & 2, Solna
organisationsnummer 716420-3783.**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kärven 1&2 för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 17 mars 2020



Christer Jönsson



Tommy Staby