

# Årsredovisning

för

## Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Revisionsberättelse	Bil.
Statistik	Bil.

Styrelsen för Brf Klaven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-10-13 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-28.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kronan 6 & Kronan 9 i Botkyrka kommun med 88 bostadsrättslägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adresser är Munkhättevägen 15 A-C, Munkhättevägen 17 A-B samt Myntvägen 2, 4, 6 & 8 i Tumba.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

I föreningen finns 18 garageplatser och 51 parkeringsplatser, varav 7 laddplatser.

Total bostadsarea: 5 844 kvadratmeter (kvm)

Årets taxeringsvärde: 114 686 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 124 400 000 kr

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Lokalvård/trappstädning	KEAB gruppen AB
Markskötsel	Det Gröna Ute- och innemiljö Stockholm AB
Snöröjning trottoar & innergård	Kostnadsfördelas inom Tumba Park samfällighetsförening
Snöröjning gator & gångväg	Kostnadsfördelas inom Tumba Park samfällighetsförening
Fastighetsjour	Securitas
Hisservice	KONE AB
Hissbesiktningar	Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV & internet	Tele2 AB
Serviceavtal för rökluckor	Icopal
Serviceavtal för värme & ventilation	PLW Elteknik AB
Störningsjour	Svenska störningsjouren
Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme
Gruppavtal TV, bredband, telefoni	Telenor

Föreningen har 31,03 % andel i Samfälligheten Tumba Park. Samfälligheten förvaltar området utanför fastighetsgränserna, tillhörande vägar som Myntvägen och delar av Munkhättevägen samt parkeringsytor och garagebyggnader.

## **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador, samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 429 379 kr. 176 808 kr av beloppet gäller planerat underhåll som kommer att bokas mot underhållsfonden.

**Underhållsplanering:** Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2022, och visar på ett underhållsbehov med en genomsnittlig underhållskostnad på ca 40 000 000 kr de närmaste 20 åren. Styrelsen förslår därför en avsättning till underhållsfonden med 2 000 000 kr i årets resultatdisposition.

## Styrelse & Övriga funktionärer

Föreningens styrelse har efter den ordinarie årsstämman som hölls 2025-06-03 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

### Ordinarie ledamöter

Anders Larsson	Ordförande	2026
Jan Hammarlund	Vice Ordförande	2027
Marianne Barkgård		2026
Martin Eriksson		2026
Stefan Holm		2027

### Vald t.o.m stämman

### Styrelsesuppleanter

Tauno Matarainen	2026
Karolina Kosinska	2026
Alexander Bordeianu	2026

### Revisorer & Revisorssuppleanter

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB  
Peter Lindqvist, revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

### Valberedning

Per Tillgren	2026
Olle Urdin	2026

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under året 2025 genomfört underhåll och mindre reparationer, justerat och återställt plattor på innergården, samt tagit bort den lilla sandlådan.

Nero VVS AB har bytt värmeväxlare i undercentral och Peter Spolare AB har varit på plats under 2025 för stamspolning och reparation av problem med kallvattnet i lägenheterna. Hela värmesystemet, inklusive radiatorerna har renspolats. Filter för att kontinuerligt rena radiatorvattnet har också installerats. Vi har också konstaterat en läcka på tappvattnet. Denna kommer att åtgärdas under 2026.

Styrelsen har ändrat och förlängt serviceavtalet med Kone AB angående hissarna som finns i föreningen.

Styrelsen har gjort en extra amortering på två miljoner kronor på ett av lånen under 2025.

Styrelsen beslutade att höja avgiften 2025 med 2,5%.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 medlemmar. På bokslutsdagen uppgår medlemsantalet till 121 medlemmar.

Baserat på kontraktsdag har det under räkenskapsåret skett 11 överlåtelser (fg år 7 st) av bostadsrätter i föreningen.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

<b>Flerårsöversikt (TKr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 683	5 565	5 279	5 271
Resultat efter finansiella poster	342	357	261	868
Soliditet (%)	69	67	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	932	911	861	861
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 075	6 793	6 944	7 265
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 300	6 793	6 944	7 265
Sparande per kvm (kr/kvm)	231	252	195	299
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	241	221	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	91	95

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalet Skuldsättning per kvm (kr/kvm) är beräknat på den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig & kortfristig del) i förhållande till den totala bostadsarean, 5 844 kvm (BOA) samt för år 2025 även 216 kvm (LOA)

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

I årsavgift inräknas obligatoriska avgifter såsom kabel-tv och bredband.

Boa: 5844, Loa: 216 kvm (garageplatser).

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 866 750	5 643 850	4 304 813	5 209 244	357 033	<b>82 381 690</b>
Disposition av föregående års resultat:				357 033	-357 033	<b>0</b>
Avsättning Yttre UH-Fond			2 000 000	-2 000 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande Yttre UH			-237 047	237 047		<b>0</b>
Årets resultat					341 734	<b>341 734</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 866 750</b>	<b>5 643 850</b>	<b>6 067 766</b>	<b>3 803 324</b>	<b>341 734</b>	<b>82 723 424</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 803 324
årets vinst	341 734
	<b>4 145 058</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-176 808
i ny räkning överföres	2 321 866
	<b>4 145 058</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 682 886	5 564 686
Övriga rörelseintäkter	3	29 940	26 013
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 712 825</b>	<b>5 590 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 471 620	-3 288 363
Övriga externa kostnader	5	-205 487	-204 638
Personalkostnader	6	-187 574	-169 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 744 476</b>	<b>-4 542 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>968 349</b>	<b>1 048 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 891	30 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 507	-722 351
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-626 616</b>	<b>-691 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>341 734</b>	<b>357 033</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>341 734</b>	<b>357 033</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>341 734</b>	<b>357 033</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	118 739 113	119 618 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 739 113</b>	<b>119 618 908</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 739 113</b>	<b>119 618 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 541
Övriga fordringar		16 836	24 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	180 017	173 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 853</b>	<b>201 798</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		504 433	494 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>504 433</b>	<b>494 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 023 573	2 612 040
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 023 573</b>	<b>2 612 040</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 724 859</b>	<b>3 307 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 463 972</b>	<b>122 926 746</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		6 067 766	4 304 813
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 578 366</b>	<b>76 815 413</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 803 324	5 209 244
Årets resultat		341 734	357 033
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 145 058</b>	<b>5 566 277</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 723 424</b>	<b>82 381 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 289 692	14 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 289 692</b>	<b>14 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 526 454	24 797 274
Leverantörsskulder		149 056	131 610
Skatteskulder		28 199	13 981
Övriga skulder	12	79 417	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	667 730	701 786
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 450 856</b>	<b>25 645 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 463 972</b>	<b>122 926 746</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		968 349	1 048 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 795	879 795
Erhållen ränta		10 360	30 634
Erlagd ränta		-640 314	-722 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 218 190</b>	<b>1 236 203</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 541	-3 541
Förändring av kortfristiga fordringar		3 935	102 118
Förändring av leverantörsskulder		17 446	-167 599
Förändring av kortfristiga skulder		59 982	622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 303 094</b>	<b>1 167 803</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 881 128	-881 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 881 128</b>	<b>-881 128</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 578 034</b>	<b>286 675</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 106 040	2 819 365
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 528 006</b>	<b>3 106 040</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor upplåtna med bostadsrätt.

El ingår inte i årsavgiften. Medlemmarna har egna avtal för el.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	5 063 791	4 940 286
Hyror garage och parkeringsplatser	237 879	243 184
Kabel-TV	61 248	61 248
Bredband	319 968	319 968
	<b>5 682 886</b>	<b>5 564 686</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband, kabel-tv och telefoni.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	20 680	14 204
Öresutjämning	5	-126
Andrahandsuthyrning	0	11 935
Övriga intäkter	9 255	0
	<b>29 940</b>	<b>26 013</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Underhållskostnader	176 808	237 047
Reparationskostnader	252 571	119 699
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	160 572	143 440
Försäkringspremier	88 739	82 287
Kabel-TV	60 944	60 924
Systematiskt brandskyddsarbete	15 215	6 484
Hisservice & Hissbesiktningar	250 740	224 811
Störningsjour & Fastighetsjour	16 482	15 376
Serviceavtal	14 646	13 375
Snöröjning & halkbekämpning	16 234	47 206
Samfällighetsavgifter	158 370	171 860
Vatten	385 744	274 540
Fastighetsel	129 683	132 516
Uppvärmning	945 192	1 001 781
Sophantering & Återvinning	185 525	166 919
Trädgårdsskötsel	91 600	91 439
Städning	175 983	167 643
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	2 768	4 852
Gruppanslutning Telenor	337 456	319 816
Drift passagesystem	6 348	6 348
	<b>3 471 620</b>	<b>3 288 363</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förvaltningsarvode	131 661	126 075
IT-Kostnader, domän	15 597	14 681
Revisionsarvode	28 050	25 793
Övriga förvaltningskostnader	900	800
Kontorsmaterial & Portokostnader	4 877	3 989
Bankkostnader	5 002	3 740
Övriga externa kostnader	15 672	20 356
Konsultarvoden	410	2 558
Årsstämma	3 318	6 646
	<b>205 487</b>	<b>204 638</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	135 445	127 520
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	15 163	9 790
Övriga kostnadsersättningar	95	130
Sociala kostnader	36 871	31 909
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>187 574</b>	<b>169 349</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 800 000</b>	<b>130 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-11 181 092	-10 301 297
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 060 887</b>	<b>-11 181 092</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 739 113</b>	<b>119 618 908</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 606 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	21 080 000	28 400 000
	<b>114 686 000</b>	<b>124 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	89 739 113	90 618 908
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	<b>118 739 113</b>	<b>119 618 908</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 439	6 910
Förutbetalda driftskostnader	36 553	35 255
Förutbetald Kabel-TV avgift	15 239	15 236
Förutbetalda förvaltningskostnader	32 915	31 834
Gruppanslutning bredband	85 144	84 364
Upplupen ränteintäkt	2 727	196
	<b>180 017</b>	<b>173 795</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	958	1 269
Transaktionskonto Swedbank	1 022 615	2 610 771
	<b>1 023 573</b>	<b>2 612 040</b>

Föreningen har även ett placeringskonto i SBAB bundet till 2026-04-09 med 504 433 kr.

### Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	
			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	1,05	2027-12-01	4 850 000	4 950 000
Stadshypotek	1,06	2027-12-01	9 850 000	9 950 000
Stadshypotek	2,56	2027-06-30	8 309 692	0
Stadshypotek	2,66	2028-10-30	10 280 000	0
			<b>33 289 692</b>	<b>14 900 000</b>
Beräknad amortering nästkommade år			881 128	881 128

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad amortering nästkommade räkenskapsår	881 128	881 128
Swedbank (2,562% - rörlig ränta, 3 mån)	2 645 326	2 806 454
Stadshypotek (0,7%)	0	11 600 000
Stadshypotek (3,44%)	0	9 509 692
	<b>3 526 454</b>	<b>24 797 274</b>

Av föreningens lån förfaller 24 597 274 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Innehållna skatter & sociala avgifter	79 417	405
	<b>79 417</b>	<b>405</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	807
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	484 705	469 528
Upplupna revisionsarvoden	29 000	27 000
Upplupna elkostnader	11 546	11 007
Upplupna värmekostnader	124 341	166 155
Övriga upplupna kostnader	18 138	20 146
Upplupen snöröjning	0	7 143
	<b>667 730</b>	<b>701 786</b>

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheterna	58 350 000	58 350 000
	<b>58 350 000</b>	<b>58 350 000</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avslutningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi är forsatt god men att rådande ränteläge, kostnadsökningar från leverantörer, samt större reparationer som ska utföras under kommande år föranlett ett behov av att höja avgiften. I avvägningen mellan betryggande marginal och belastningen för medlemmarna har styrelsen landat i att en ökning på 5% är tillräcklig.

Föreningen kommer under året att momsregistreras efter Skatteverkets beslut om att garage och parkeringsplatser ska momsbeläggas.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Tumba, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Larsson  
Ordförande

Jan Hammarlund

Marianne Barkgård

Martin Eriksson

Stefan Holm

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist  
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557572284808

## Dokument

**769614-1980 Brf Klaven för 20250101-20251231**  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2026-03-11 10:02:43 CET (+0100) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2026-03-17 19:10:51 CET (+0100)

## Initierare

**My Lundevall (ML)**  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
my@emvix.se  
+460705272692

## Signerare

**Anders Larsson (AL)**  
anders.larsson147@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LARSSON"  
Signerade 2026-03-11 10:21:43 CET (+0100)

**Jan Hammarlund (JH)**  
jan.hammarlund@emalago.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
HAMMARLUND"  
Signerade 2026-03-11 10:08:43 CET (+0100)

**Marianne Barkgård (MB)**  
marianne.barkgard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIANNE BARKGÅRD"  
Signerade 2026-03-11 15:31:54 CET (+0100)

**Martin Eriksson (ME)**  
martin.eriksson@corem.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARTIN ERIKSSON"  
Signerade 2026-03-17 11:34:59 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 092221.15557572284808

Stefan Holm (SH)  
stefan.holm@seb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN HOLM"  
Signerade 2026-03-11 10:38:59 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)  
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans  
Peter Lindqvist"  
Signerade 2026-03-17 19:10:51 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klaven, org.nr 769614-1980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klaven för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klaven för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.03.2026 19:14

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 17.03.2026 19:13

**DOCUMENT ID:**

Byt0FzP9-e

**ENVELOPE ID:**

BJuRFfwqbg-Byt0FzP9-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Klaven - RB - 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

4c99e778b5098490d5a06c6ccfa3e682fd553bd072c165  
1640e774bd75901e0bfad969da472f54a7d6d2a260d9a2  
cd1fe5b620765e9919745945628063574f13

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	17.03.2026 19:14 17.03.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant

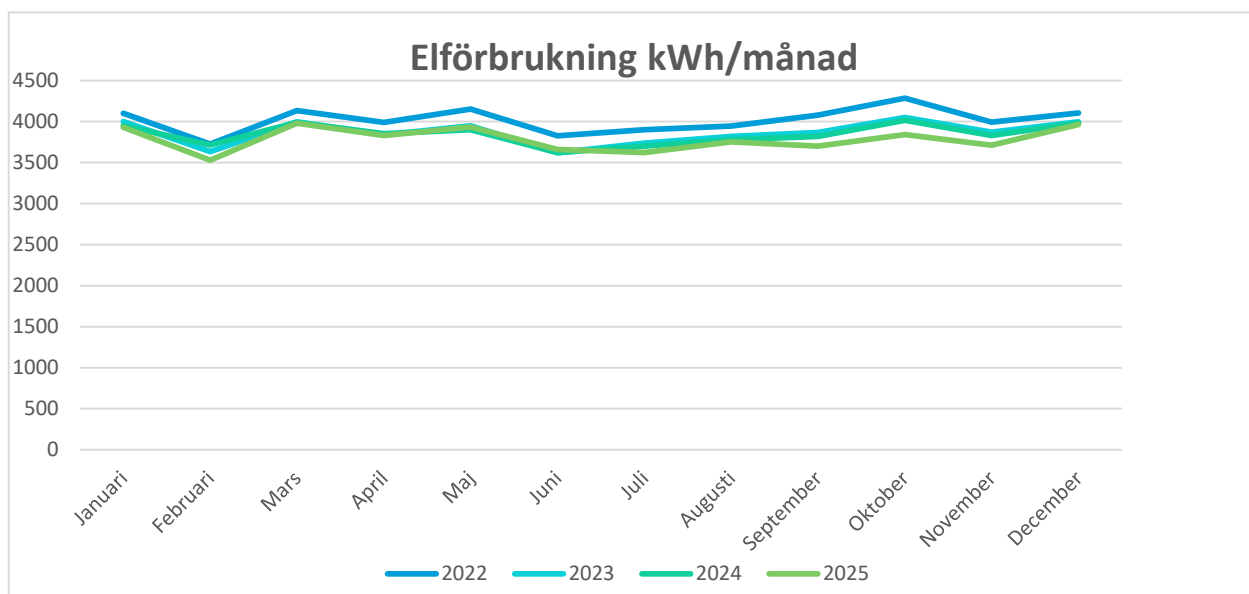
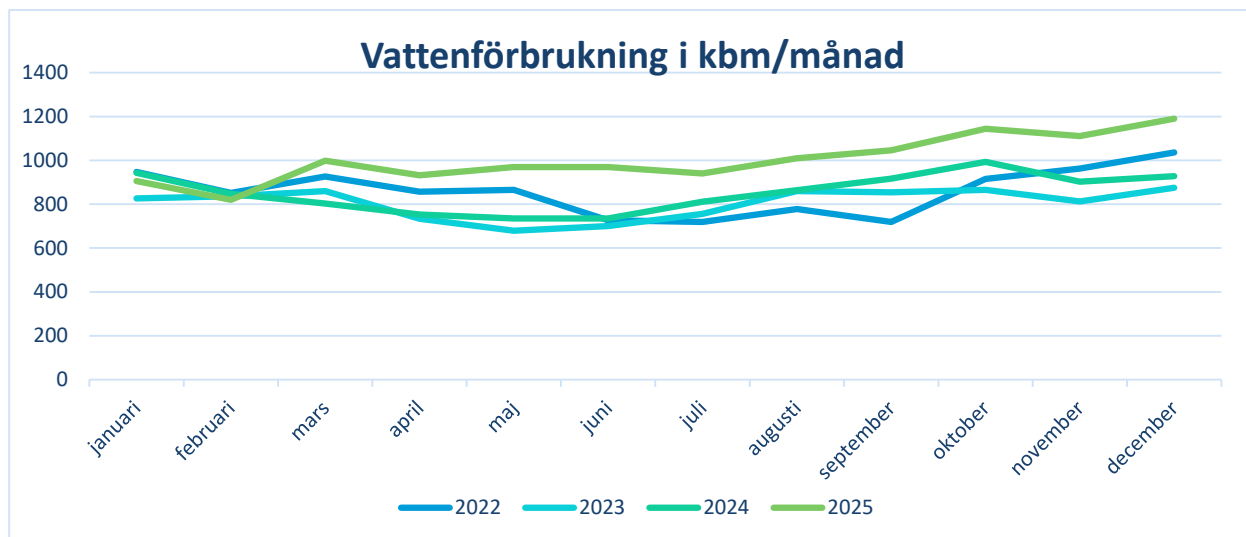


eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



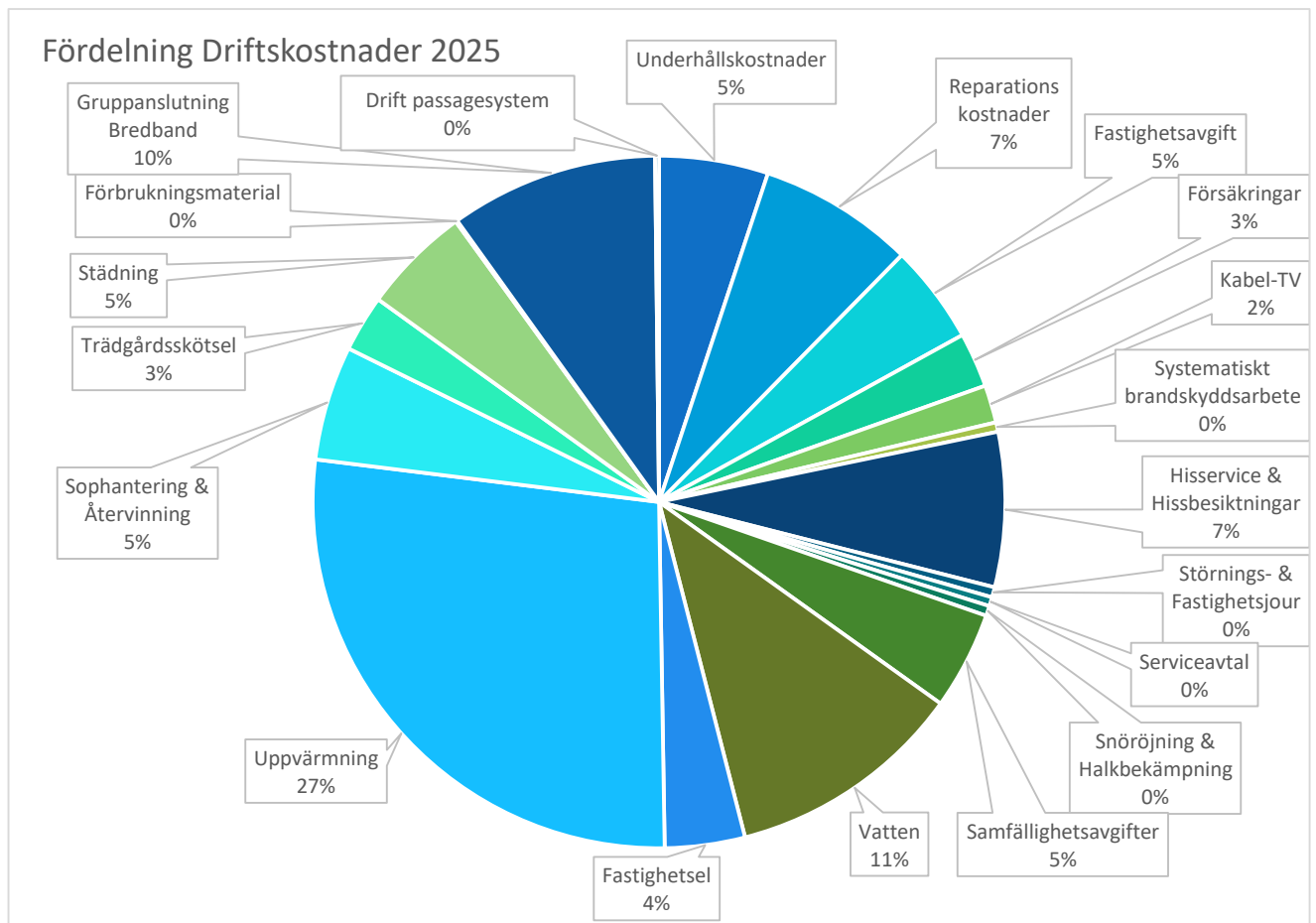
### Vattenförbrukning i kbm/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2022	947	851	926	757	716	663	609	701	679	707	707	726
2023	827	836	860	734	679	701	756	860	854	865	813	875
2024	943	848	803	753	735	735	811	864	917	993	903	928
2025	906	820	998	932	970	970	940	1009	1045	1144	1111	1190

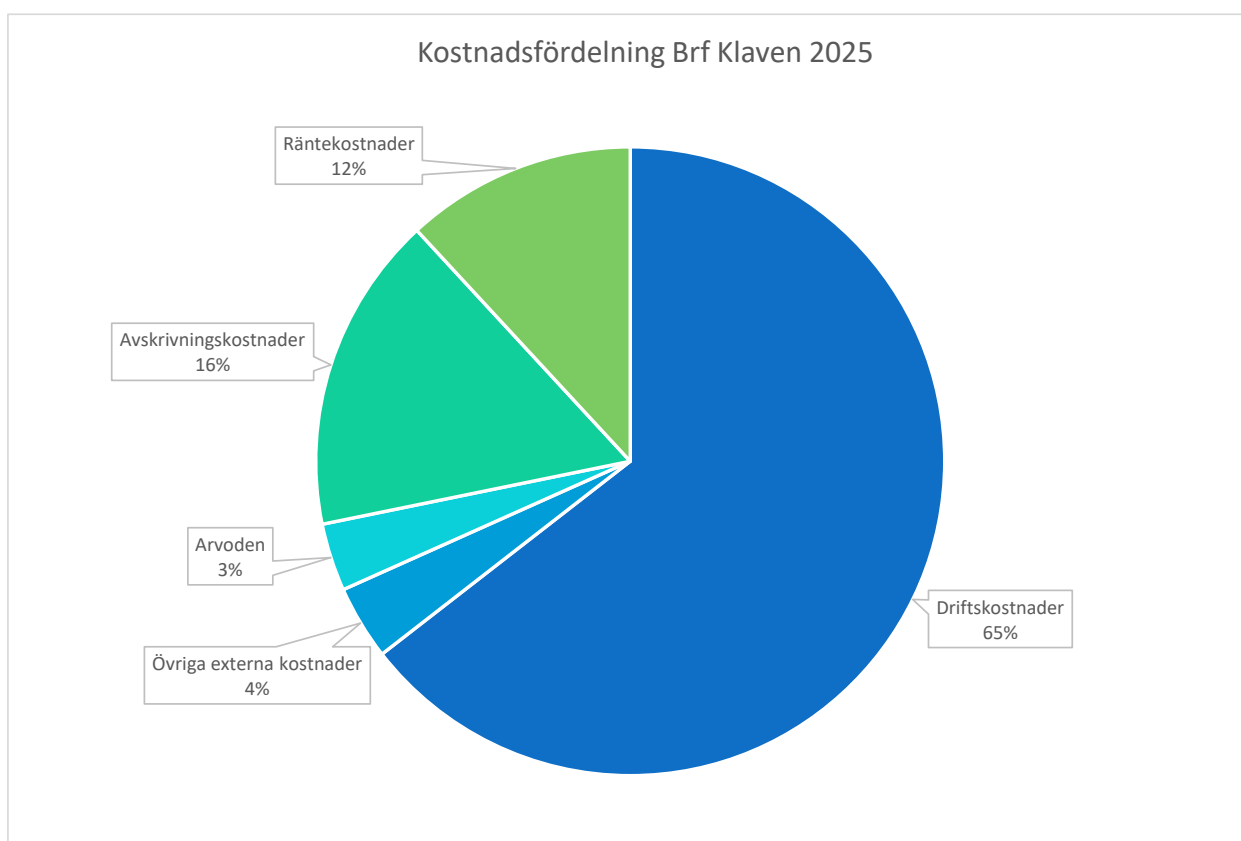
### Elförbrukning i kWh/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2022	4102	3726	4132	3990	4152	3826	3900	3943	4079	4285	3992	4105
2023	4002	3635	3997	3839	3949	3620	3737	3820	3867	4050	3872	3997
2024	3947	3716	3991	3852	3899	3621	3701	3780	3818	4015	3831	3981
2025	3930	3529	3980	3831	3934	3658	3621	3751	3702	3842	3712	3962

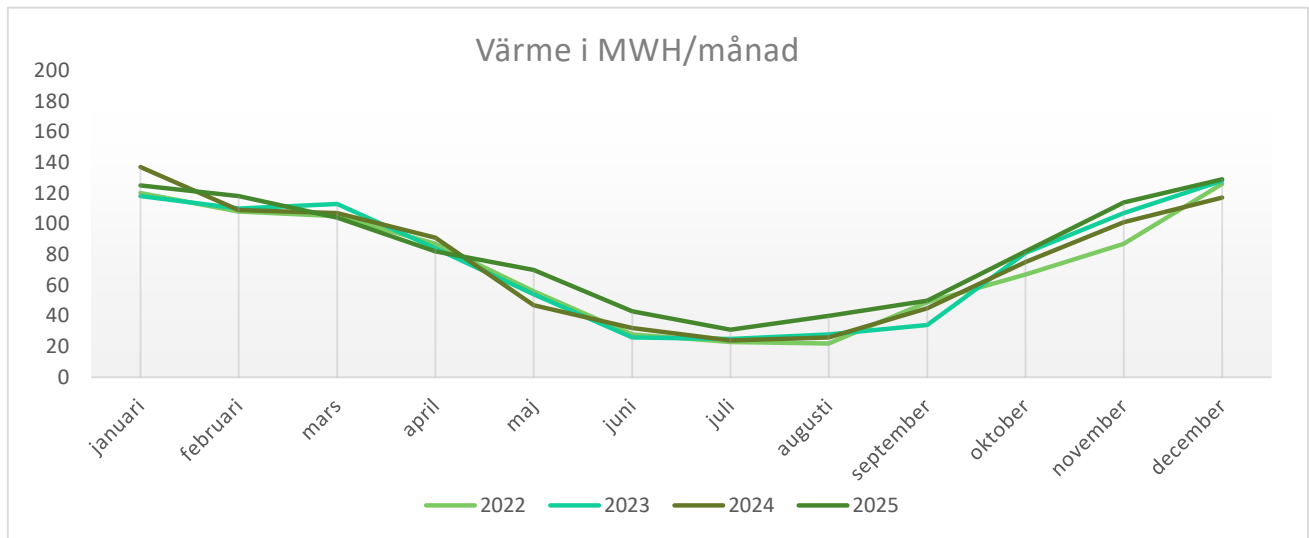
	2025	2024
Underhållskostnader	176 808 kr	237 047 kr
Reparationskostnader	252 571 kr	119 699 kr
Fastighetsavgift	160 572 kr	143 440 kr
Försäkringar	88 739 kr	82 287 kr
Kabel-TV	60 944 kr	60 924 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	15 215 kr	6 484 kr
Hisservice & Hissbesiktningar	250 740 kr	224 811 kr
Störnings- & Fastighetsjour	16 482 kr	15 376 kr
Serviceavtal	14 646 kr	13 375 kr
Snöröjning & Halkbekämpning	16 234 kr	47 206 kr
Samfällighetsavgifter	158 370 kr	171 860 kr
Vatten	385 744 kr	274 540 kr
Fastighetsel	129 683 kr	132 516 kr
Uppvärmning	945 192 kr	1 001 781 kr
Sophantering & Återvinning	185 525 kr	166 919 kr
Trädgårdsskötsel	91 600 kr	91 439 kr
Städning	175 983 kr	167 643 kr
Förbrukningsmaterial	2 768 kr	4 852 kr
Gruppanslutning Bredband	337 456 kr	319 816 kr
Drift passagesystem	6 348 kr	6 348 kr
	<b>3 471 620 kr</b>	<b>3 288 363 kr</b>



	2025	2024
Driftskostnader	3 471 620 kr	3 288 363 kr
Övriga externa kostnader	205 487 kr	204 638 kr
Arvoden	187 574 kr	169 349 kr
Avskrivningskostnader	879 795 kr	879 795 kr
Räntekostnader	639 050 kr	722 351 kr
<b>Totalt Kostnader</b>	<b>5 383 526 kr</b>	<b>5 264 496 kr</b>



## Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



### Värmeförbrukning MWh

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2022	120	108	105	87	56	28	23	22	49	67	87	126
2023	118	110	113	84	54	26	25	28	34	81	107	128
2024	137	109	107	91	47	32	24	26	45	75	101	117
2025	125	118	104	82	70	43	31	40	50	82	114	129