

Årsredovisning

för

Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2018-10-30.

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 Moderna Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total bostadsarea: 5 844 kvadratmeter (kvm)

Årets taxeringsvärde: 124 400 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde: 90 200 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
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	Com Hem AB
Serviceavtal för rökluckor	Icopal
Serviceavtal för värme & ventilation	Torpheimergruppen/Torpheimer i Stockholm 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 456 539 kr. 355 915 kr av beloppet gäller vattenskada.

Underhållsplanering: Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2022, och visar på ett underhållsbehov med en genomsnittlig underhållskostnad på 7 111 000 kr de närmaste 10 åren. Med hänsyn tagen till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden behövs det sättas av 3 117 987 kr de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en avsättning med 311 800 kr för år 2023. Styrelsen förslår därför en avsättning till underhållsfonden med 311 800 kr i årets resultatdisposition.

Styrelse & Övriga funktionärer

Föreningens styrelse har efter den ordinarie årsstämman som hölls 2023-05-23 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anders Larsson
Jan Hammarlund
Daniel Cernerud Karlsson

Ordförande
Vice Ordförande
Ledamot

Vald t.o.m stämman

2024
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Galini Kyriazaki
Tauno Matarainen
Hakan Ünsal
Karolina Kosinska

2024
2024
2024
2024

Revisorer & Revisorssuppleanter

Peter Lindqvist, Borev Revision AB

Valberedning

Tobias Gärdback
Per Tillgren

2024
2024

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 genomfört underhåll och mindre reparationer vid behov, samt justerat och återställt alla plattor vid våra entréer på innergården och mot gatan.

Under 2022 uppstod en vattenläcka på Munkhättevägen 17A vid bottenvåningen. Arbetet har slutförts och skadan återställdes under 2023, samt slutreglerades med försäkringsbolaget.

Vi har även 2023 upprättat en underhållsplan för framtiden som kommer att hjälpa oss med underhåll av fastigheten, samt besiktat lekplatsen/innergården.

Föreningen har ansökt om och beviljats elstöd under 2023.

Avslutningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi fortsatt är god men att vi behövde höja avgiften för 2024 med 5% på grund av rådande ränteläge och kostnadsökningar från våra leverantörer. Bredbandsavgiften höjdes även den till 303 kr per månad på grund av indextaxeringen från Telenor.

Medlemsinformation

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande året har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 805 kr/kvm/år (861 kr/kvm inkl. kabel-TV och bredband).

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 medlemmar

Baserat på kontraktsdatum har det under räkenskapsåret skett 10 överlåtelse (fg år 12 st) av bostadsrätter i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 526	5 294	5 460	5 078
Resultat efter finansiella poster	261	868	1 500	778
Balansomslutning	123 618	125 108	125 069	125 861
Soliditet (%)	66	65	65	63
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 944	7 265	7 416	7 824
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	861	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 944	7 265	7 416	7 824
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	299	0	0
Räntekänslighet (%)	8	8	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	194	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	95	0	0

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)

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

Enligt nya regler för årsredovisningar för år 2023 har vissa nyckeltal tillkommit. Dessa har inga uträknade jämförelsetal för år 2021 och 2020.

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

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	3 640 213	4 745 520	867 777	81 764 110
Disposition av föregående års resultat:				867 777	-867 777	0
Avsättning Yttre fond			352 800	-352 800		0
Årets resultat					260 547	260 547
Belopp vid årets utgång	66 866 750	5 643 850	3 993 013	5 260 497	260 547	82 024 657

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 260 497
årets vinst	260 547
	5 521 044

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	311 800
i ny räkning överföres	5 209 244
	5 521 044

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 279 432	5 271 459
Övriga rörelseintäkter	3	246 894	23 008
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 526 326	5 294 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 260 471	-2 632 945
Övriga externa kostnader	5	-181 213	-209 972
Personalkostnader	6	-180 614	-171 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
Summa rörelsekostnader		-4 502 093	-3 894 081
Rörelseresultat		1 024 233	1 400 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 167	3 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 853	-535 685
Summa finansiella poster		-763 686	-532 609
Resultat efter finansiella poster		260 547	867 777
Resultat före skatt		260 547	867 777
Årets resultat		260 547	867 777

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 498 703	121 378 498
Summa materiella anläggningstillgångar		120 498 703	121 378 498
Summa anläggningstillgångar		120 498 703	121 378 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 362
Övriga fordringar		22 845	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	277 335	285 740
Summa kortfristiga fordringar		300 180	289 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 819 365	3 440 587
Summa kassa och bank		2 819 365	3 440 587
Summa omsättningstillgångar		3 119 545	3 729 692
SUMMA TILLGÅNGAR		123 618 248	125 108 190

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		3 993 013	3 640 213
Summa bundet eget kapital		76 503 613	76 150 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 260 497	4 745 520
Årets resultat		260 547	867 777
Summa fritt eget kapital		5 521 044	5 613 297
Summa eget kapital		82 024 657	81 764 110
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 729 692	37 449 692
Summa långfristiga skulder		36 729 692	37 449 692
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 848 710	5 009 838
Leverantörsskulder		299 209	164 129
Skatteskulder		10 373	8 043
Övriga skulder	12	69 942	76 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	635 665	636 128
Summa kortfristiga skulder		4 863 899	5 894 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 618 248	125 108 190

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	260 547	867 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	879 795	879 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 140 342	1 747 572
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 362	6 769
Förändring av kortfristiga fordringar	8 405	-40 751
Förändring av leverantörsskulder	135 080	-17 827
Förändring av kortfristiga skulder	-27 283	70 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 259 906	1 766 404
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 881 128	-881 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 881 128	-881 128
Årets kassaflöde	-621 222	885 276
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 440 587	2 555 311
Likvida medel vid årets slut	2 819 365	3 440 587

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	4 705 032	4 705 033
Hyror garage och parkeringsplatser	244 928	236 954
Kabel-TV	61 248	61 248
Bredband	268 224	268 224
	5 279 432	5 271 459

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	7 729	17 827
Öresutjämning	19	13
Försäkringsersättningar	211 015	0
Andrahandsuthyrning	4 025	5 168
Elstöd	24 106	0
	246 894	23 008

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparationskostnader	456 539	83 133
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	139 832	133 672
Försäkringspremier	74 810	68 255
Kabel-TV	60 840	60 720
Systematiskt brandskyddsarbete	7 476	0
Hisservice & Hissbesiktningar	198 091	185 169
Störningsjour & Fastighetsjour	15 910	15 023
Serviceavtal	20 890	19 021
Snöröjning & halkbekämpning	95 905	95 970
Samfällighetsavgifter	186 254	178 372
Vatten	230 350	230 002
Fastighetsel	219 455	116 904
Uppvärmning	844 395	785 746
Sophantering & Återvinning	159 161	113 533
Trädgårdsskötsel	75 465	105 960
Städning	159 197	157 509
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	3 865	700
Gruppanslutning Telenor	300 256	270 856
Drift passagesystem	7 405	5 290
Lägenhetsbesiktning	4 375	7 110
	3 260 471	2 632 945

I beloppet för reparationskostnader ingår kostnad för vattenskada 355 915 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förvaltningsarvode	122 282	120 652
IT-Kostnader, domän	9 332	1 559
Revisionsarvode	25 120	24 250
Övriga förvaltningskostnader	800	871
Kontorsmaterial & Portokostnader	3 081	2 553
Bankkostnader	3 740	3 740
Övriga externa kostnader	14 750	13 847
Konsultarvoden	420	42 500
Årsstämma	1 688	0
	181 213	209 972

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	122 230	132 840
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	26 550	7 340
Övriga kostnadsersättningar	138	245
Sociala kostnader	31 696	30 944
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	180 614	171 369

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående avskrivningar	-9 421 502	-8 541 707
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 301 297	-9 421 502
Utgående redovisat värde	120 498 703	121 378 498
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	28 400 000	28 400 000
	124 400 000	124 400 000
Bokfört värde byggnader	91 498 703	92 378 498
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	120 498 703	121 378 498

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 197	81 092
Förutbetalda driftskostnader	19 602	32 739
Förutbetald Kabel-TV avgift	15 231	15 189
Förutbetalda förvaltningskostnader	30 570	31 310
Förutbetalda samfällighetsavgifter	42 781	50 346
Gruppanslutning Telenor	79 954	75 064
	277 335	285 740

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	474 953	463 974
Transaktionskonto Swedbank (Emvix)	1 344 412	2 976 613
Swedbank Fasträntekonto	1 000 000	0
	2 819 365	3 440 587

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,05	2027-12-01	5 050 000	5 150 000
Stadshypotek	1,06	2027-12-01	10 050 000	10 150 000
Stadshypotek	0,70	2025-10-30	11 920 000	12 240 000
Stadshypotek	3,44	2025-06-30	9 709 692	9 909 692
			36 729 692	37 449 692
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

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad amortering nästkommade räkenskapsår	881 128	881 128
Swedbank rörlig 3 mån	2 967 582	4 128 710
	3 848 710	5 009 838

Av föreningens lån förfaller 3 128 710 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

	2023-12-31	2022-12-31
Innehållna skatter & sociala avgifter	69 942	76 250
	69 942	76 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 236	1 200
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	444 321	426 103
Upplupna revisionsarvoden	26 620	23 500
Upplupna elkostnader	19 275	10 073
Upplupna värmekostnader	127 487	118 191
Övriga upplupna kostnader	16 726	57 061
	635 665	636 128

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheterna	58 350 000	58 350 000
	58 350 000	58 350 000

Tumba, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Larsson
Ordförande

Jan Hammarlund

Daniel Cernerud Karlsson

Revisorspåteckning

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

Peter Lindqvist
Revisor
BoRev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557511510469

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Klaven

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-02-26 10:26:54 CET (+0100) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2024-02-27 14:48:32 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 2024-02-26 10:33:55 CET (+0100)

Jan Hammarlund (JH)

jan.hammarlund@emalago.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN HAMMARLUND"

Signerade 2024-02-26 10:42:55 CET (+0100)

Daniel Cernerud Karlsson (DCK)

daniel@aphel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL CERNERUD KARLSSON"

Signerade 2024-02-27 10:01:14 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)

peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Peter Lindqvist"

Signerade 2024-02-27 14:48:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511510469

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

