

Årsredovisning

för

Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Total bostadsarea: 5 844 kvadratmeter (kvm)

Årets taxeringsvärde: 124 400 000 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:

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	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 328.005 kr. 237.047 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 2024-05-22 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Vald t.o.m stämman

Anders Larsson	Ordförande	2026
Jan Hammarlund	Vice Ordförande	2025
Daniel Cernerud Karlsson		2025
Marianne Barkgård		2026
Martin Eriksson		2026

Styrelsesuppleanter

Tauno Matarainen	2025
Karolina Kosinska	2025

Revisorer & Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Per Tillgren	2025
Olle Urdin	2025

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2024 genomfört underhåll och mindre reparationer, samt justerat och återställt plattor, bänkar, sandlådor och klätterställningen på innergården.

Nero VVS har varit på plats under 2024 och rengjort värmesystemet samt installerat ett filtersystem. Detta för att få bukt med problemet med att vissa lägenheter är kyliga och för att förebygga stopp i värmesystemet. Nero VVS har även bytt radiatorkoppel på flera element i fastigheten.

SEPU har återställt de skador och sprickor som uppstått på fasaden genom åren.

Föreningen antog nya stadgar på en extra föreningsstämma 2024-06-27.

Styrelsen beslutade att 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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 845 kr/kvm/år (911 kr/kvm inkl. kabel-TV och bredband).

Årsavgiften 2025 höjs med 2,5%.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 medlemmar
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 medlemmar

Baserat på kontraktsdatum har det under räkenskapsåret skett 7 överlåtelse (fg år 10 st) av bostadsrätter i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avslutningsvis kan vi konstatera att föreningens ekonomi fortsatt är god men att vi behövde höja avgiften för 2025 med 2,5% på grund av rådande ränteläge och kostnadsökningar från våra leverantörer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 591	5 526	5 294	5 460
Resultat efter finansiella poster	357	261	868	1 500
Balansomslutning	122 927	123 618	125 108	125 069
Soliditet (%)	67	66	65	65
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 793	6 944	7 265	7 416
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	911	861	861	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 793	6 944	7 265	7 416
Sparande per kvm (kr/kvm)	252	195	299	0
Räntekänslighet (%)	7	8	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	221	194	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	91	95	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.

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	3 993 013	5 260 497	260 547	82 024 657
Disposition av föregående års resultat:				260 547	-260 547	0
Avsättning Yttre fond			311 800	-311 800		0
Årets resultat					357 033	357 033
Belopp vid årets utgång	66 866 750	5 643 850	4 304 813	5 209 244	357 033	82 381 690

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 209 244
årets vinst	357 033
	5 566 277

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	2 000 000
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-237 047
i ny räkning överföres	3 803 324
	5 566 277

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 564 686	5 279 432
Övriga rörelseintäkter	3	26 013	246 894
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 590 699	5 526 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 288 363	-3 260 471
Övriga externa kostnader	5	-204 638	-181 213
Personalkostnader	6	-169 349	-180 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
Summa rörelsekostnader		-4 542 145	-4 502 093
Rörelseresultat		1 048 554	1 024 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 830	11 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 351	-774 853
Summa finansiella poster		-691 521	-763 686
Resultat efter finansiella poster		357 033	260 547
Resultat före skatt		357 033	260 547
Årets resultat		357 033	260 547

TILGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	119 618 908	120 498 703
Summa materiella anläggningstillgångar		119 618 908	120 498 703

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 541	0
Övriga fordringar		24 462	22 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	173 795	277 335
Summa kortfristiga fordringar		201 798	300 180

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	494 000	0
Summa kortfristiga placeringar	494 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	9	2 612 040	2 819 365
Summa kassa och bank		2 612 040	2 819 365
Summa omsättningstillgångar		3 307 838	3 119 545

SUMMA TILLGÅNGAR

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 510 600

72 510 600

Fond för yttre underhåll

4 304 813

3 993 013

Summa bundet eget kapital

76 815 413

76 503 613

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 209 244

5 260 497

Årets resultat

357 033

260 547

Summa fritt eget kapital

5 566 277

5 521 044

Summa eget kapital

82 381 690

82 024 657

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

14 900 000

36 729 692

Summa långfristiga skulder

14 900 000

36 729 692

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

24 797 274

3 848 710

Leverantörsskulder

131 610

299 209

Skatteskulder

13 981

10 373

Övriga skulder

12

405

69 942

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

701 786

635 665

Summa kortfristiga skulder

25 645 056

4 863 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

122 926 746

123 618 248

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		357 033	260 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 795	879 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 236 828	1 140 342
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 541	3 362
Förändring av kortfristiga fordringar		101 923	8 405
Förändring av leverantörsskulder		-167 599	135 080
Förändring av kortfristiga skulder		192	-27 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 167 803	1 259 906
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-881 128	-1 881 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-881 128	-1 881 128
Årets kassaflöde		286 675	-621 222
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 819 365	3 440 587
Likvida medel vid årets slut		3 106 040	2 819 365

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 940 286	4 705 032
Hyror garage och parkeringsplatser	243 184	244 928
Kabel-TV	61 248	61 248
Bredband	319 968	268 224
	5 564 686	5 279 432

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	14 204	7 729
Öresutjämning	-126	19
Försäkringsersättningar	0	211 015
Andrahandsuthyrning	11 935	4 025
Elstöd	0	24 106
	26 013	246 894

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Underhållskostnader	237 047	0
Reparationskostnader	119 699	456 539
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	143 440	139 832
Försäkringspremier	82 287	74 810
Kabel-TV	60 924	60 840
Systematiskt brandskyddsarbete	6 484	7 476
Hisservice & Hissbesiktningar	224 811	198 091
Störningsjour & Fastighetsjour	15 376	15 910
Serviceavtal	13 375	20 890
Snöröjning & halkbekämpning	47 206	95 905
Samfällighetsavgifter	171 860	186 254
Vatten	274 540	230 350
Fastighetsel	132 516	219 455
Uppvärmning	1 001 781	844 395
Sophantering & Återvinning	166 919	159 161
Trädgårdsskötsel	91 439	75 465
Städning	167 643	159 197
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	4 852	3 865
Gruppanslutning Telenor	319 816	300 256
Drift passagesystem	6 348	7 405
Lägenhetsbesiktning	0	4 375
	3 288 363	3 260 471

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förvaltningsarvode	126 075	122 282
IT-Kostnader, domän	14 681	9 332
Revisionsarvode	25 793	25 120
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Kontorsmaterial & Portokostnader	3 989	3 081
Bankkostnader	3 740	3 740
Övriga externa kostnader	20 356	14 750
Konsultarvoden	2 558	420
Årsstämma	6 646	1 688
	204 638	181 213

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	127 520	122 230
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	9 790	26 550
Övriga kostnadsersättningar	130	138
Sociala kostnader	31 909	31 696
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	169 349	180 614

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående avskrivningar	-10 301 297	-9 421 502
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 181 092	-10 301 297
Utgående redovisat värde	119 618 908	120 498 703
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	90 618 908	91 498 703
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	119 618 908	120 498 703

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 910	89 197
Förutbetalda driftskostnader	35 255	19 602
Förutbetald Kabel-TV avgift	15 236	15 231
Förutbetalda förvaltningskostnader	31 834	30 570
Förutbetalda samfällighetsavgifter	0	42 781
Gruppanslutning Telenor	84 364	79 954
Upplupen ränteintäkt	196	0
	173 795	277 335

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	1 269	474 953
Transaktionskonto Swedbank	2 610 771	1 344 412
Swedbank Fasträntekonto	0	1 000 000
	2 612 040	2 819 365

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,05	2027-12-01	4 950 000	5 050 000
Stadshypotek	1,06	2027-12-01	9 950 000	10 050 000
Stadshypotek	0,70	2025-10-30	0	11 920 000
Stadshypotek	3,44	2025-06-30	0	9 709 692
			14 900 000	36 729 692
Beräknad amortering nästkommande år			881 128	881 128

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

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår	881 128	881 128
Swedbank (rörlig 3 mån)	2 806 454	2 967 582
Stadshypotek (0,7%)	11 600 000	0
Stadshypotek (3,44%)	9 509 692	0
	24 797 274	3 848 710

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

	2024-12-31	2023-12-31
Innehållna skatter & sociala avgifter	405	69 942
	405	69 942

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	807	1 236
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	469 528	444 321
Upplupna revisionsarvoden	27 000	26 620
Upplupna elkostnader	11 007	19 275
Upplupna värmekostnader	166 155	127 487
Övriga upplupna kostnader	20 146	16 726
Upplupen snöröjning	7 143	0
	701 786	635 665

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Marianne Barkgård

Martin Eriksson

Revisorspåteckning

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

Peter Lindqvist
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557540591517

Dokument

Årsredovisning Brf Klaven 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-03-03 15:06:41 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-03-07 18:37:44 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 2025-03-04 10:10:20 CET (+0100)

jan Hammarlund (jH)
jan.hammarlund@emalago.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
HAMMARLUND"
Signerade 2025-03-03 18:27:10 CET (+0100)

Daniel Cernerud Karlsson (DCK)
daniel@aphel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL CERNERUD KARLSSON"
Signerade 2025-03-05 11:32:33 CET (+0100)

Martin Eriksson (ME)
martin.macgyver2000@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN ERIKSSON"
Signerade 2025-03-06 20:07:10 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540591517

Marianne Barkgård (MB)

marianne.barkgard@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE BARKGÅRD"*

Signerade 2025-03-05 20:27:11 CET (+0100)

Peter Lindqvist (PL)

peter.lindqvist@borev.se



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

Signerade 2025-03-07 18:37:44 CET (+0100)

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>



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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

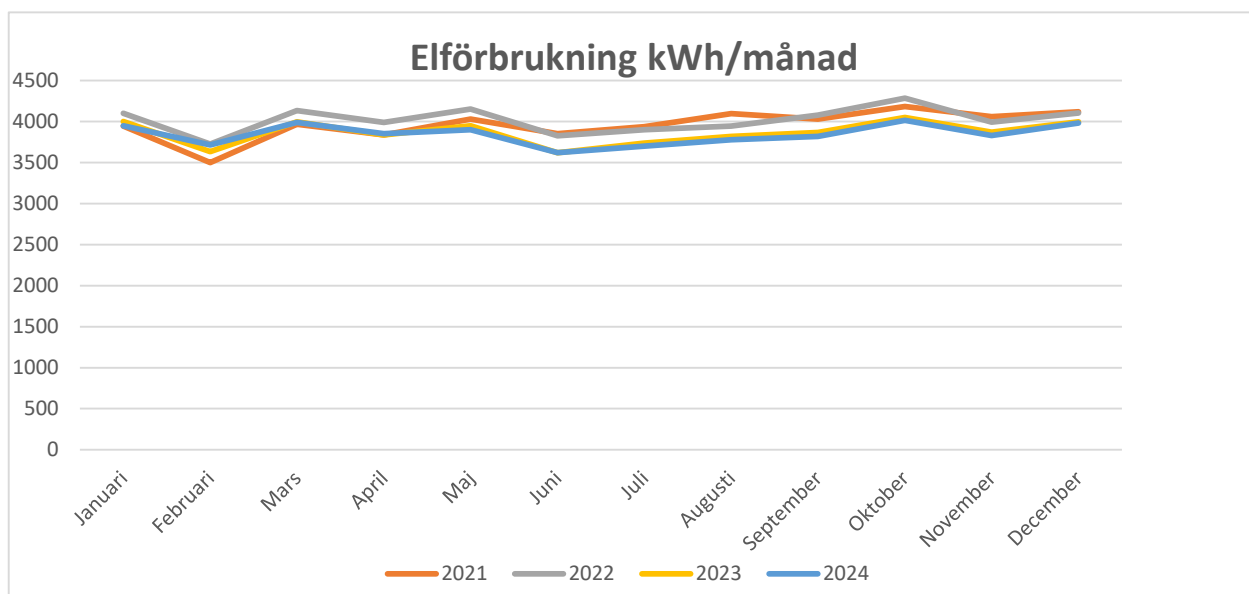
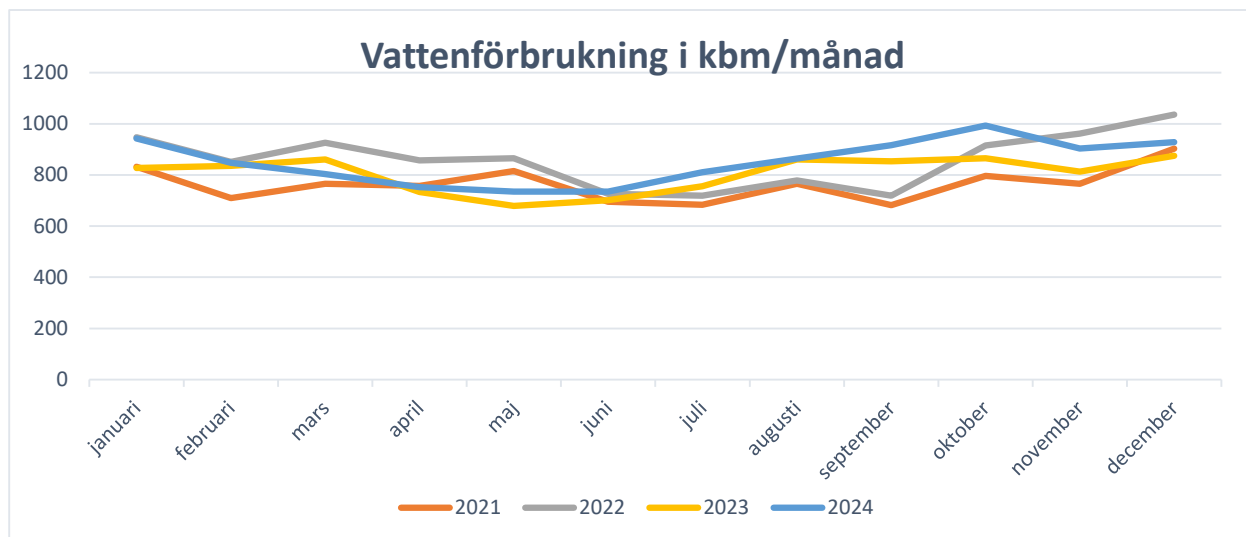
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



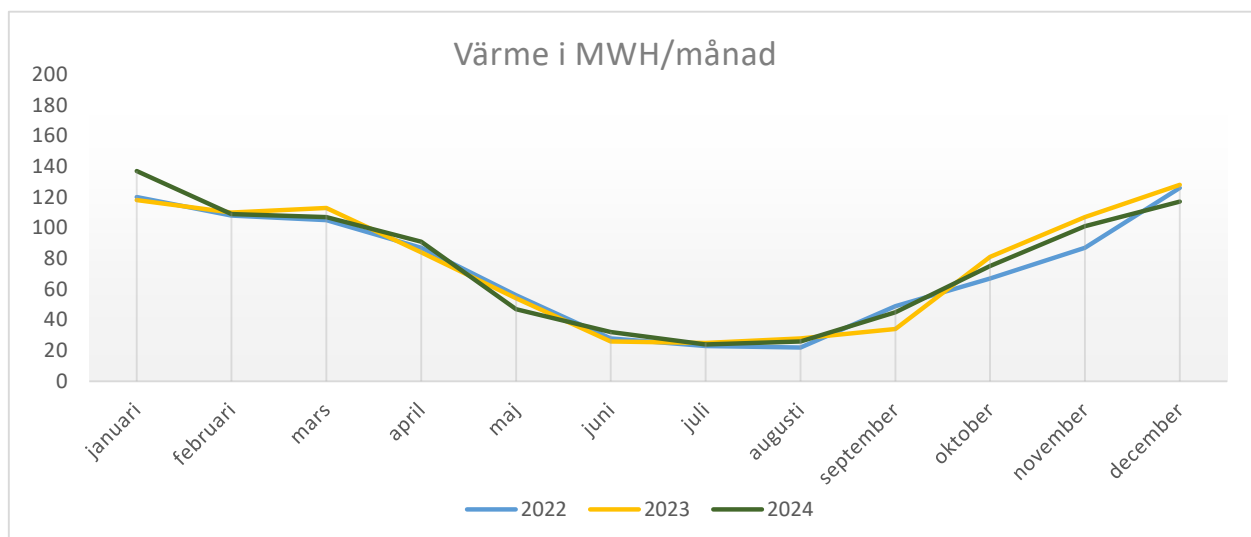
Vattenförbrukning i kbm/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2021	832	710	766	757	716	663	609	701	679	707	707	726
2022	947	851	926	857	865	726	719	778	719	915	962	1036
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

Elförbrukning i kWh/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2021	3946	3500	3968	3838	4030	3851	3936	4098	4032	4184	4058	4120
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

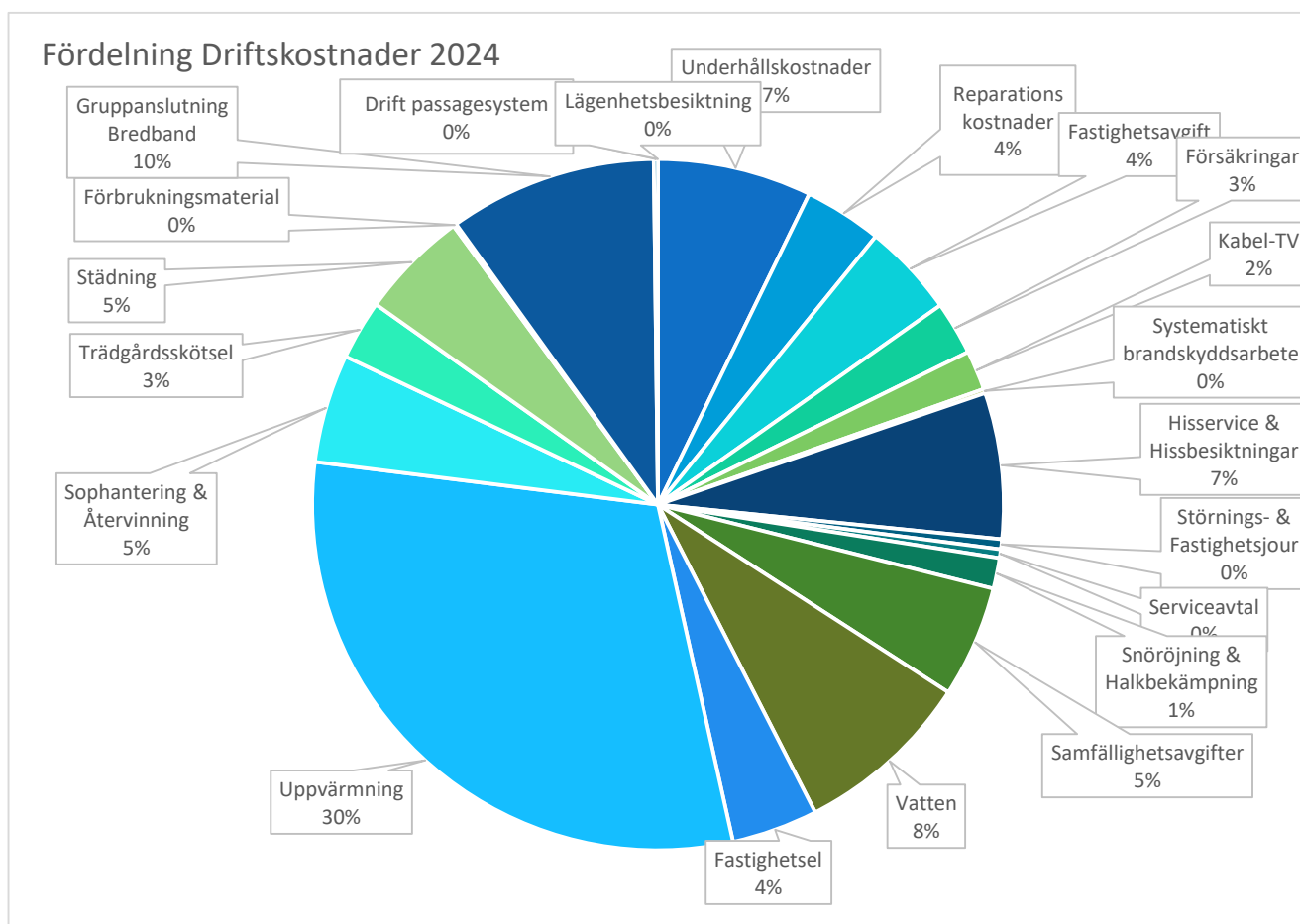
Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



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

	2024	2023
Underhållskostnader	237 047 kr	0 kr
Reparationskostnader	119 699 kr	456 539 kr
Fastighetsavgift	143 440 kr	139 832 kr
Försäkringar	82 287 kr	74 810 kr
Kabel-TV	60 924 kr	60 840 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	6 484 kr	7 476 kr
Hisservice & Hissbesiktningar	224 811 kr	198 091 kr
Störnings- & Fastighetsjour	15 376 kr	15 910 kr
Serviceavtal	13 375 kr	20 890 kr
Snöröjning & Halkbekämpning	47 206 kr	95 905 kr
Samfällighetsavgifter	171 860 kr	186 254 kr
Vatten	274 540 kr	230 350 kr
Fastighetsel	132 516 kr	219 455 kr
Uppvärmning	1 001 781 kr	844 395 kr
Sophantering & Återvinning	166 919 kr	159 161 kr
Trädgårdsskötsel	91 439 kr	75 465 kr
Städning	167 643 kr	159 197 kr
Förbrukningsmaterial	4 852 kr	3 865 kr
Gruppanslutning Bredband	319 816 kr	300 256 kr
Drift passagesystem	6 348 kr	7 405 kr
Lägenhetsbesiktning	0 kr	4 375 kr
	3 288 363 kr	3 260 471 kr



	2024	2023
Driftskostnader	3 288 363,00 kr	3 260 471,00 kr
Övriga externa kostnader	204 638,00 kr	181 213,00 kr
Arvoden	169 349,00 kr	180 614,00 kr
Avskrivningskostnader	879 795,00 kr	879 795,00 kr
Räntekostnader	722 351,00 kr	774 739,00 kr
Totalt Kostnader	5 264 496 kr	5 276 832 kr

Kostnadsfördelning Brf Klaven 2024

