

Årsredovisning

för

Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Noter	9 - 13
Revisionsberättelse	Bilaga
Diagram Förbrukningsstatistik	Bilagor



Styrelsen för Brf Klaven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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 lägenheter 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: 76 400 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde: 76 400 000 kr

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning fr.o.m. 2018-04-01 enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen t.o.m. 2018-03-31 Emvix Förvaltning & Byggservice AB Fr.o.m 2018-04-01
Lokalvård/trappstädning	KEAB gruppen AB
Markskötsel	FORMA trädgård & Design
Snöröjning trottoar & Innergård	EDN Entreprenad AB
Snöröjning gator & gångväg	Kostnadsfördelas inom Tumba Park samfällighetsförening
Fastighetsjour	Securitas
Hisservice	KONE AB
Kabel-TV & internet	Com Hem AB
Serviceavtal för rökluckor	Icopal
Serviceavtal för värme & ventilation	Ventilation & Inomhusklimat
Störningsjour	Svenska störningsjouren
Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme

Föreningen är delaktig 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 87 693 kr.

Underhållsplanering: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016, och visar på ett underhållsbehov med en genomsnittlig underhållskostnad på 459 000 kr/år de närmaste 8 åren. Styrelsen förslår därför en avsättning till underhållsfonden med 459 000 i årets resultatdisposition.

Styrelse & Övriga funktionärer

Föreningens styrelse har efter den ordinarie årsstämman som hölls 2018-05-14 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m stämman
Håkan Nilsson	Ordförande	2020
Jan Hammarlund	Vice Ordförande	2019
Galini Kyriazaki	Sekreterare	2019
Kenan Oussi	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Daniel Cernerud Karlsson	2019
Tauno Matarainen	2019

Revisorer & Revisorssuppleanter

Hans Wallerström
Revision i Mälardalen AB Auktorisera revisor

Valberedning

Per Tillgren Sammankallande 2019
Charlotta Lövgren 2019 (avflyttad)

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse

Den viktigaste händelsen under 2018, som också tog mycket tid i anspråk, har varit att modernisera våra stadgar så att de stämmer med gällande lagstiftning. En extra stämma hölls därför i juni där det slutgiltiga beslutet togs att godkänna de nya stadgarna. De nya stadgarna godkändes i november av Bolagsverket och har därmed formellt ersatt de gamla stadgarna.

En annan stor händelse var att vi bytte till Emvix Förvaltning & Byggservice AB för vår ekonomiska förvaltning. Det nya samarbetet har under året fungerat bra och de problem som uppkommit i samband med bytet från Riksbyggen har lösts på ett mycket professionellt sätt.

Löpande underhåll har skett under året. Vi har haft en vattenläcka utanför Myntvägen 6 samt ett par rader av kakel som föll ned från väggen inne i entrén på Munkhättevägen 17B. Vi har haft problem med stopp i köksavloppen som gjort att vi la upp kostnad för stamspolning i budgeten för 2019. En storstädning har skett under sommaren i samtliga entréer, trappuppgångar och hissar där även golven polerades. Underhåll av föreningens ytterdörrar samt dörrar till soprummen har skett löpande under året pga. slitageskador som uppkommit.

Föreningen fick sitt snöskottningsavtal uppsagt under våren 2018. Sent i september tecknade vi ett nytt avtal med ett företag som heter EDN Entreprenad AB.

I oktober hade vi som vanligt ett budgetmöte där vi tittade igenom budgeten för 2019 tillsammans med vår ekonomiska förvaltare Emvix. Vi kunde där med glädje se att vi inte behövde höja avgiften för 2019.

Radonmätningen i våra hus avslutades under januari 2018. Resultatet har meddelats till kommunen samt till medlemmarna i föreningen. Föreningens hus ligger inte i farozonen för radongasen och de mätvärden som samlats in ligger långt under gränsvärdena om vad som är tillåtet.

En utredning för motorvärmare samt laddning för elbilar har pågått under 2018 via Samfällighet Tumba Park. Styrelsens arbete i detta har varit att se över det ekonomiska läget för en eventuell investering i samfälligheten då föreningens avgift till samfälligheten påverkas, samt att tillsammans med representanterna för samfälligheten försöka få till en praktisk lösning kring motorvärmare och platser för elbilsladdning. Det finns även en utredning startad för att försöka få till fler parkeringsplatser inom området.

Styrelsen har även under året jobbat vidare med frågorna kring soprum samt sopbehållare och vi har även fortsatt arbeta för att vår innergård ska bibehålla sin fina standard.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 805 kr/kvm/år.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 medlemmar
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 medlemmar

Baserat på kontraktsdatum har det under räkenskapsåret skett 10 överlåtelser (fg år 13 st) av bostadsrätter i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 918	4 811	4 741	4 741
Resultat efter finansiella poster	1 286	928	466	386
Balansomslutning	127 381	127 177	128 533	128 839
Soliditet (%)	61	61	59	59
Kassalikviditet (%)	159	78	105	87
Lån (kr/kvm)	8 289	8 441	8 832	8 949

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalet lån (kr/kvm) är beräknat på den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig & kortfristig del) i förhållande till den totala bostadsarean (BOA)

Förändring av 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	2 379 825	1 132 767	927 871	76 951 063
Disposition av föregående års resultat:				927 871	-927 871	0
Avsättning Yttre fond			614 000	-614 000		0
Ianspråkstagande Yttre fond			-285 262	285 262		0
Årets resultat					1 285 805	1 285 805
Belopp vid årets utgång	66 866 750	5 643 850	2 708 563	1 731 900	1 285 805	78 236 868

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 731 900
årets vinst	1 285 805
	3 017 705

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	459 000
i ny räkning överföres	2 558 705
	3 017 705

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 830 718	4 734 117
Övriga rörelseintäkter	3	87 348	76 846
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 918 066	4 810 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 035 247	-2 236 540
Övriga externa kostnader	5	-142 626	-155 336
Personalkostnader	6	-66 726	-92 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
Summa rörelsekostnader		-3 124 394	-3 363 729
Rörelseresultat		1 793 672	1 447 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 862	2 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 729	-521 891
Summa finansiella poster		-507 867	-519 363
Resultat efter finansiella poster		1 285 805	927 871
Resultat före skatt		1 285 805	927 871
Årets resultat		1 285 805	927 871

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	124 897 678	125 777 473
Summa materiella anläggningstillgångar		124 897 678	125 777 473
Summa anläggningstillgångar		124 897 678	125 777 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 899	160
Övriga fordringar		9 324	55 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 507	54 094
Summa kortfristiga fordringar		109 730	109 521
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 373 987	1 289 678
Summa kassa och bank		2 373 987	1 289 678
Summa omsättningstillgångar		2 483 717	1 399 199
SUMMA TILLGÅNGAR		127 381 395	127 176 672

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		2 708 563	2 379 825
Summa bundet eget kapital		75 219 163	74 890 425
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 731 900	1 132 766
Årets resultat		1 285 805	927 871
Summa fritt eget kapital		3 017 705	2 060 637
Summa eget kapital		78 236 868	76 951 062
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	47 558 308	48 442 872
Summa långfristiga skulder		47 558 308	48 442 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	884 564	884 564
Leverantörsskulder		65 390	163 111
Skatteskulder		175 472	111 652
Övriga skulder	11	31 135	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	429 658	622 931
Summa kortfristiga skulder		1 586 219	1 782 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 381 395	127 176 672

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 705 056	4 612 802
Hyror garage och parkeringsplatser	125 662	121 315
	4 830 718	4 734 117

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Kabel-TV avgifter	61 248	60 720
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	11 087	15 766
Övriga intäkter/Vidarefakturerade kostnader	15 013	360
	87 348	76 846

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhållskostnader	0	285 262
Reparationskostnader	87 692	73 232
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	117 656	57 860
Försäkringspremier	46 880	52 831
Kabel-TV	60 637	60 620
Systematiskt brandskyddsarbete	5 744	9 706
Hisservice & Hissbesiktningar	171 913	165 671
Störningsjour & Fastighetsjour	12 953	11 107
Serviceavtal	17 544	17 234
Snöröjning & halkbekämpning	40 722	45 281
Samfällighetsavgifter	113 770	130 146
Vatten	168 539	179 256
Fastighetsel	112 400	96 459
Uppvärmning	727 515	729 022
Sophantering & Återvinning	83 965	91 121
Trädgårdsskötsel	79 797	84 180
Städning	186 763	147 552
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	757	0
	2 035 247	2 236 540

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förvaltningsarvode	109 702	110 907
IT-Kostnader, domän	1 177	638
Revisionsarvode	18 750	18 750
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 800
Kontorsmaterial & Portokostnader	3 716	1 254
Bankkostnader	987	1 675
Övriga externa kostnader	6 694	20 312
	142 626	155 336

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	33 120	69 500
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	20 755	5 060
Övriga kostnadsersättningar	1 975	148
Sociala kostnader	10 876	17 350
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	66 726	92 058

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående avskrivningar	-5 022 527	-4 142 732
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 902 322	-5 022 527
Utgående redovisat värde	124 897 678	125 777 473
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	76 400 000	76 400 000
Bokfört värde byggnader	95 897 678	96 777 473
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	124 897 678	125 777 473

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 381	4 417
Förutbetalda driftskostnader	9 900	3 313
Förutbetald Kabet-TV avgift	15 163	15 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 063	31 206
	55 507	54 094

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SBAB	456 577	454 914
Transaktionskonto Swedbank (Riksbyggen)	0	834 764
Transaktionskonto Swedbank (Emvix)	1 917 410	0
	2 373 987	1 289 678

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,86	Rörlig 3 mån	5 617 868	5 647 868
Swedbank	0,773	Rörlig 3 mån	6 434 350	6 595 478
Swedbank	0,631	Rörlig 3 mån	4 737 869	4 857 869
Swedbank	1,02	2019-06-19	10 951 410	11 234 846
Swedbank	1,37	2019-12-20	11 581 875	11 671 875
Swedbank	1,30	2020-12-22	9 119 500	9 319 500
			48 442 872	49 327 436
Kortfristig del av långfristig skuld			884 564	884 564

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning påminnelseavgift (Riksbyggen)	0	480
Ej utbetalda arvoden	924	0
Innehållna skatter & sociala avgifter	30 211	0
	31 135	480

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	6 315
Upplupna styrelsearvoden	0	20 100
Upplupna räntekostnader	45 486	48 377
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	220 570	382 695
Upplupna revisionsarvoden	19 300	19 300
Upplupna elkostnader	14 294	18 439
Upplupna värmekostnader	98 070	98 431
Övriga upplupna driftskostnader	31 938	29 274
	429 658	622 931

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen deltagit i beslut om investering av uppförande av laddplatser för elbilar.

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	58 350 000	58 350 000
	58 350 000	58 350 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Tumba den 11 mars 2019


Håkan Nilsson


Jan Hammarlund


Galini Kyriazaki


Kenan Oussi

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05 -03 -



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2018 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 år 2018 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Revision i Mälardalen AB

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.

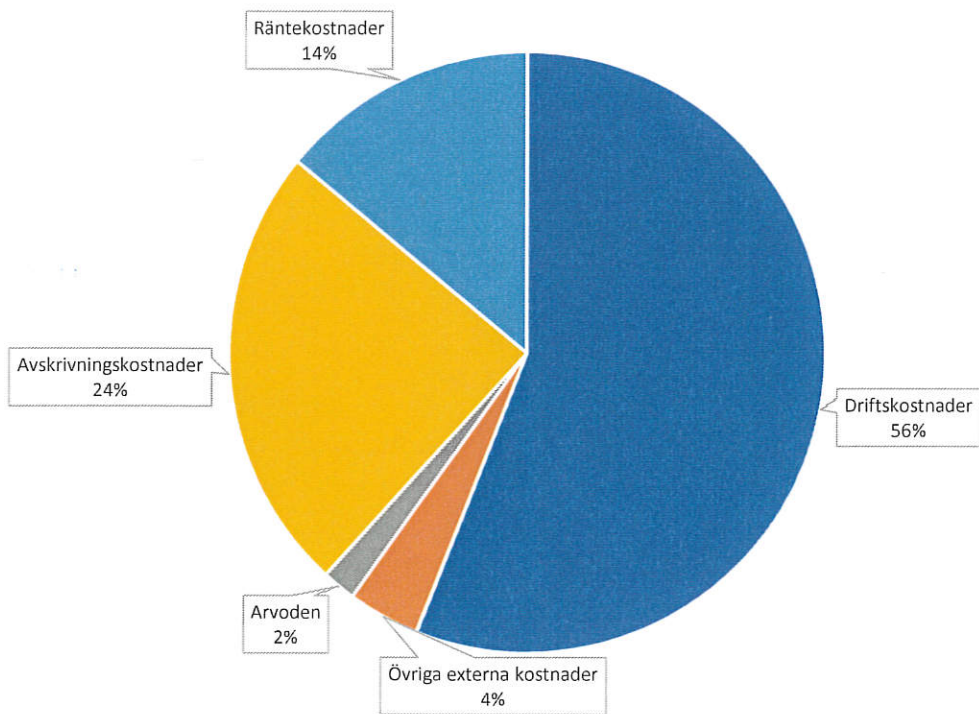
Knivsta den 3 maj 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

	2018	2017
Driftskostnader	2 035 247 kr	2 236 540 kr
Övriga externa kostnader	142 626 kr	155 366 kr
Arvoden	66 726 kr	92 058 kr
Avskrivningskostnader	879 795 kr	879 795 kr
Räntekostnader	509 729 kr	521 891 kr
Totalt Kostnader	3 634 123 kr	3 885 650 kr

Kostnadsfördelning BRF Klaven 2018



	2018	2017
Underhållskostnader	0 kr	285 262 kr
Reparationskostnader	87 692 kr	73 232 kr
Fastighetsavgift	117 656 kr	57 860 kr
Försäkringar	46 880 kr	52 831 kr
Kabel-TV	60 637 kr	60 620 kr
SBA (Systematiskt brenskyddsarbete)	5 744 kr	9 706 kr
Hisservice & Hissbesiktningar	171 913 kr	165 671 kr
Störningsjour & Fastighetsjour	12 953 kr	11 107 kr
Serviceavtal	17 544 kr	17 234 kr
Snöröjning & Halkbekämpning	40 722 kr	45 281 kr
Samfällighetsavgifter	113 770 kr	130 146 kr
Vatten	168 539 kr	179 256 kr
Fastighetsel	112 400 kr	96 459 kr
Uppvärmning	727 515 kr	729 022 kr
Sophantering & Återvinning	83 965 kr	91 121 kr
Trädgårdsskötsel	79 797 kr	84 180 kr
Städning	186 763 kr	147 552 kr
Förbrukningsmaterial	757 kr	0 kr

2 035 247 kr 2 236 540 kr

