

# Årsredovisning

för

## Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil.
Statistik	Bil.

Styrelsen för Brf Klaven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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: 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:

<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	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 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 83 133 kr.

**Underhållsplanering:** Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2022, och visar på ett underhållsbehov med en genomsnittlig underhållskostnad på 7 168 000 kr de närmaste 10 åren. Med hänsyn tagen till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden behövs det sättas av 3 528 000 kr de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en årlig avsättning med 352 800 kr/år. Styrelsen förslår därför en avsättning till underhållsfonden med 352 800 kr i årets resultatdisposition.

## Styrelse & Övriga funktionärer

Föreningens styrelse har efter den ordinarie årsstämman som hölls 2022-05-24 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

<b>Ordinarie ledamöter</b>		<b>Vald t.o.m stämman</b>
Anders Larsson	Ordförande	2024
Jan Hammarlund	Vice Ordförande	2023
Daniel Cernerud Karlsson	Ledamot	2023

### Styrelsesuppleanter

Galini Kyriazaki	2023
Tauno Matarainen	2023
Alma Bibezic	2023
Jean-Philippe Aranda, avgick 2022-05-25, ersattes ej	2023

### Revisorer & Revisorssuppleanter

Peter Lindqvist, Borev Revision AB

### Valberedning

Tobias Gärdback	2023
Bengt Andersson	2023

### Firmateckning

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

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

Styrelsen har under 2022 genomfört underhåll och mindre reparationer vid behov.

Vi har fortsatt under 2022 haft en del problem med rätter på innergården och närliggande områden runt föreningen. Anticimex har hjälpt oss succesivt under året med detta problem.

I slutet av 2022 uppstod en vattenläcka på Munkhättevägen 17B vid bottenvåningen. Arbetet har påbörjats för att återställa skadan som orsakat problem med varmvatten i delar av föreningen.

Under 2022 har vi i styrelsen utforskat nya möjligheter med sophantering och soprummen. Det vi har kommit fram till är att det tyvärr inte går att ändra på det system vi har med de befintliga soprummen. Detta då sopbilarna från SRV inte klarar av att tömma sopkärnen på den enda plats vi kan placera nya sopkärn.

Avslutningsvis kan vi med glädje konstatera att föreningens ekonomi är så god att vi inte behövde höja några avgifter för 2023.

### **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 2022 uppgick i genomsnitt till 805 kr/kvm/år.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 medlemmar  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 medlemmar

Baserat på kontraktsdatum har det under räkenskapsåret skett 12 överlåtelser (fg år 11 st) av bostadsrätter i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 294	5 460	5 078	4 827
Resultat efter finansiella poster	868	1 500	778	382
Balansomslutning	125 108	125 069	125 861	126 186
Soliditet (%)	65	65	63	62
Lån (kr/kvm)	7 265	7 416	7 824	7 977

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)

### 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	3 482 663	3 402 640	1 500 430	80 896 333
Disposition av föregående års resultat:				1 500 430	-1 500 430	0
Avsättning Yttre fond			157 550	-157 550		0
Årets resultat					867 777	867 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 866 750</b>	<b>5 643 850</b>	<b>3 640 213</b>	<b>4 745 520</b>	<b>867 777</b>	<b>81 764 110</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 745 520
årets vinst	867 777
	<b>5 613 297</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	352 800
i ny räkning överföres	5 260 497
	<b>5 613 297</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 941 987	4 945 685
Övriga rörelseintäkter	3	352 480	514 768
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 294 467</b>	<b>5 460 453</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 632 945	-2 476 647
Övriga externa kostnader	5	-209 972	-154 831
Personalkostnader	6	-171 369	-56 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 894 081</b>	<b>-3 567 490</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 400 386</b>	<b>1 892 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 076	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 685	-393 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 609</b>	<b>-392 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>867 777</b>	<b>1 500 430</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>867 777</b>	<b>1 500 430</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>867 777</b>	<b>1 500 430</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	121 378 498	122 258 293
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 378 498</b>	<b>122 258 293</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 378 498</b>	<b>122 258 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 362	10 131
Övriga fordringar		3	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	285 740	244 737
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>289 105</b>	<b>255 577</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 440 587	2 555 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 440 587</b>	<b>2 555 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 729 692</b>	<b>2 810 888</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 108 190</b>	<b>125 069 181</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		3 640 213	3 482 663
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 150 813</b>	<b>75 993 263</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 745 520	3 402 640
Årets resultat		867 777	1 500 430
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 613 297</b>	<b>4 903 070</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 764 110</b>	<b>80 896 333</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 449 692	28 060 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 449 692</b>	<b>28 060 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 009 838	15 280 658
Leverantörsskulder		164 129	181 956
Skatteskulder		8 043	13 994
Övriga skulder	12	76 250	26 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	636 128	609 824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 894 388</b>	<b>16 112 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 108 190</b>	<b>125 069 181</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		867 777	1 500 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		879 795	879 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 747 572</b>	<b>2 380 225</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		6 769	-6 769
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 751	-11 425
Förändring av leverantörsskulder		-17 827	56 933
Förändring av kortfristiga skulder		70 641	32 005
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 766 404</b>	<b>2 450 969</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	1
Amortering av lån		-881 128	-2 381 128
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-881 128</b>	<b>-2 381 127</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>885 276</b>	<b>69 842</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 555 311	2 485 469
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 440 587</b>	<b>2 555 311</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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 705 033	4 710 869
Hyror garage och parkeringsplatser	236 954	234 816
	<b>4 941 987</b>	<b>4 945 685</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kabel-TV avgifter	61 248	61 306
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	17 827	16 393
Öresutjämning	13	27
Gruppanslutning Telenor	268 224	268 478
Försäkringsersättningar	0	168 564
Andrahandsuthyrning	5 168	0
	<b>352 480</b>	<b>514 768</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhållskostnader	0	34 625
Reparationskostnader	83 133	58 570
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	133 672	128 392
Försäkringspremier	68 255	63 721
Kabel-TV	60 720	60 693
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 869
Hisservice & Hissbesiktningar	185 169	193 494
Störningsjour & Fastighetsjour	15 023	14 462
Serviceavtal	19 021	19 021
Snöröjning & halkbekämpning	95 970	100 904
Samfällighetsavgifter	178 372	115 358
Vatten	230 002	194 222
Fastighetsel	116 904	98 336
Uppvärmning	785 746	754 845
Sophantering & Återvinning	113 533	134 567
Trädgårdsskötsel	105 960	71 629
Städning	157 509	152 809
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	700	1 303
Gruppanslutning Telenor	270 856	267 479
Drift passagesystem	5 290	6 348
Lägenhetsbesiktning	7 110	0
	<b>2 632 945</b>	<b>2 476 647</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förvaltningsarvode	120 652	114 655
IT-Kostnader, domän	1 559	666
Revisionsarvode	24 250	22 438
Övriga förvaltningskostnader	871	700
Kontorsmaterial & Portokostnader	2 553	948
Bankkostnader	3 740	2 155
Övriga externa kostnader	13 847	8 136
Konsultarvoden	42 500	0
Årsstämma	0	5 133
	<b>209 972</b>	<b>154 831</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	132 840	38 190
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	7 340	7 920
Övriga kostnadsersättningar	245	54
Sociala kostnader	30 944	10 053
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>171 369</b>	<b>56 217</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 541 707	-7 661 912
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 421 502</b>	<b>-8 541 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 378 498</b>	<b>122 258 293</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	28 400 000	19 200 000
	<b>124 400 000</b>	<b>90 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	92 378 498	93 258 293
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	<b>121 378 498</b>	<b>122 258 293</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 092	73 966
Förutbetalda driftskostnader	32 739	31 185
Förutbetald Kabet-TV avgift	15 189	15 177
Förutbetalda förvaltningskostnader	31 310	28 654
Förutbetalda samfällighetsavgifter	50 346	28 041
Gruppanslutning Telenor	75 064	67 714
	<b>285 740</b>	<b>244 737</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	463 974	460 898
Transaktionskonto Swedbank (Emvix)	2 976 613	2 094 413
	<b>3 440 587</b>	<b>2 555 311</b>

### Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,05	2027-12-01	5 150 000	5 250 000
Stadshypotek	1,06	2027-12-01	10 150 000	10 250 000
Stadshypotek	0,70	2025-10-30	12 240 000	12 560 000
Stadshypotek	3,44	2025-06-30	9 909 692	0
			<b>37 449 692</b>	<b>28 060 000</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

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad amortering nästkommade räkenskapsår	881 128	881 128
Swedbank rörlig 3 mån	4 128 710	4 289 838
Stadshypotek	0	10 109 692
	<b>5 009 838</b>	<b>15 280 658</b>

Av föreningens lån förfaller 4 289 838 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**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Innehållna skatter & sociala avgifter	76 250	26 416
	<b>76 250</b>	<b>26 416</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 200	228
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	426 103	421 965
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 000
Upplupna elkostnader	10 073	14 889
Upplupna värmekostnader	118 191	113 623
Övriga upplupna kostnader	57 061	37 119
	<b>636 128</b>	<b>609 824</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheterna	58 350 000	58 350 000
	<b>58 350 000</b>	<b>58 350 000</b>

Tumba 2023- 03 - 22



Anders Larsson  
Ordförande



Daniel Cernerud Karlsson



Jan Hammarlund

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-29



Peter Lindqvist  
Revisor  
BoRev Revision 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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

### 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 revisionsssed 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.

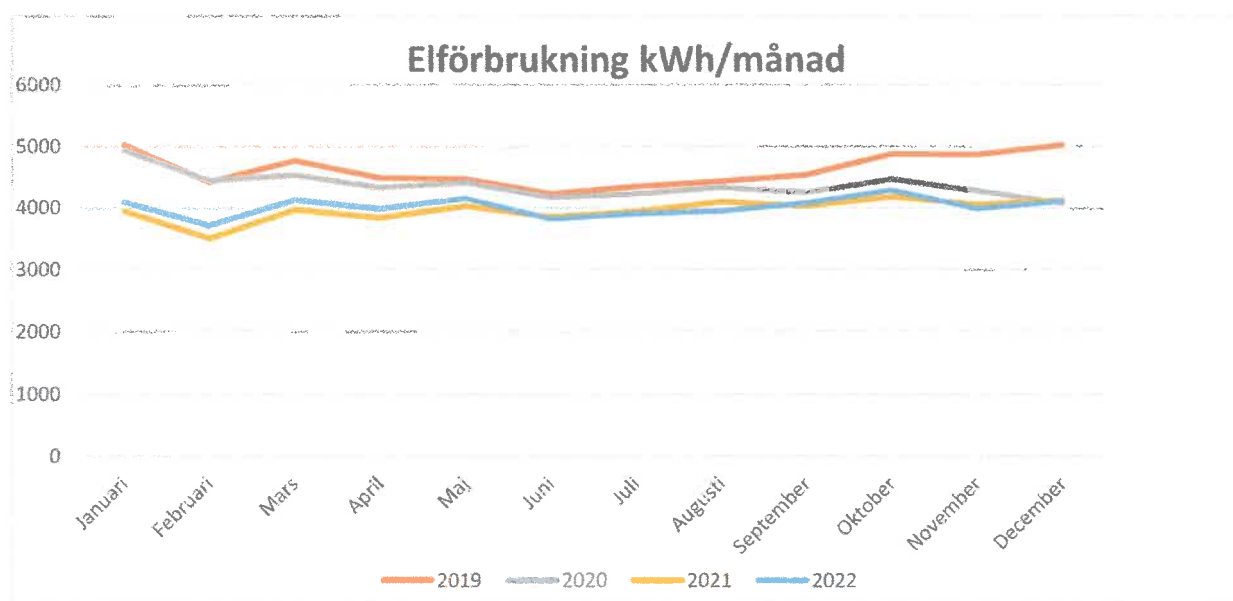
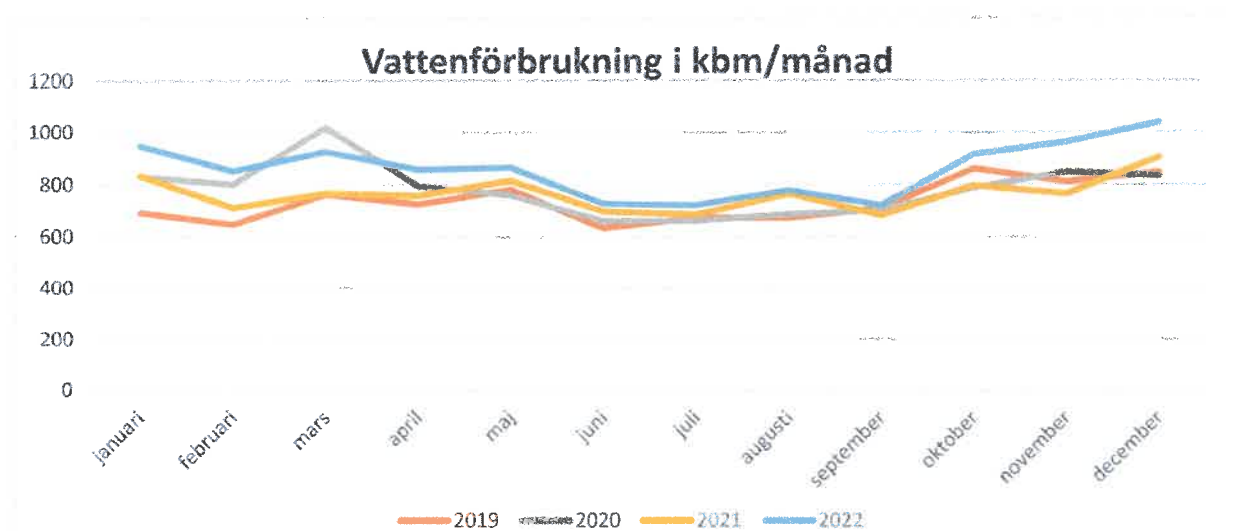
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 29 mars 2023



Peter Lindqvist  
Revisor

## Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



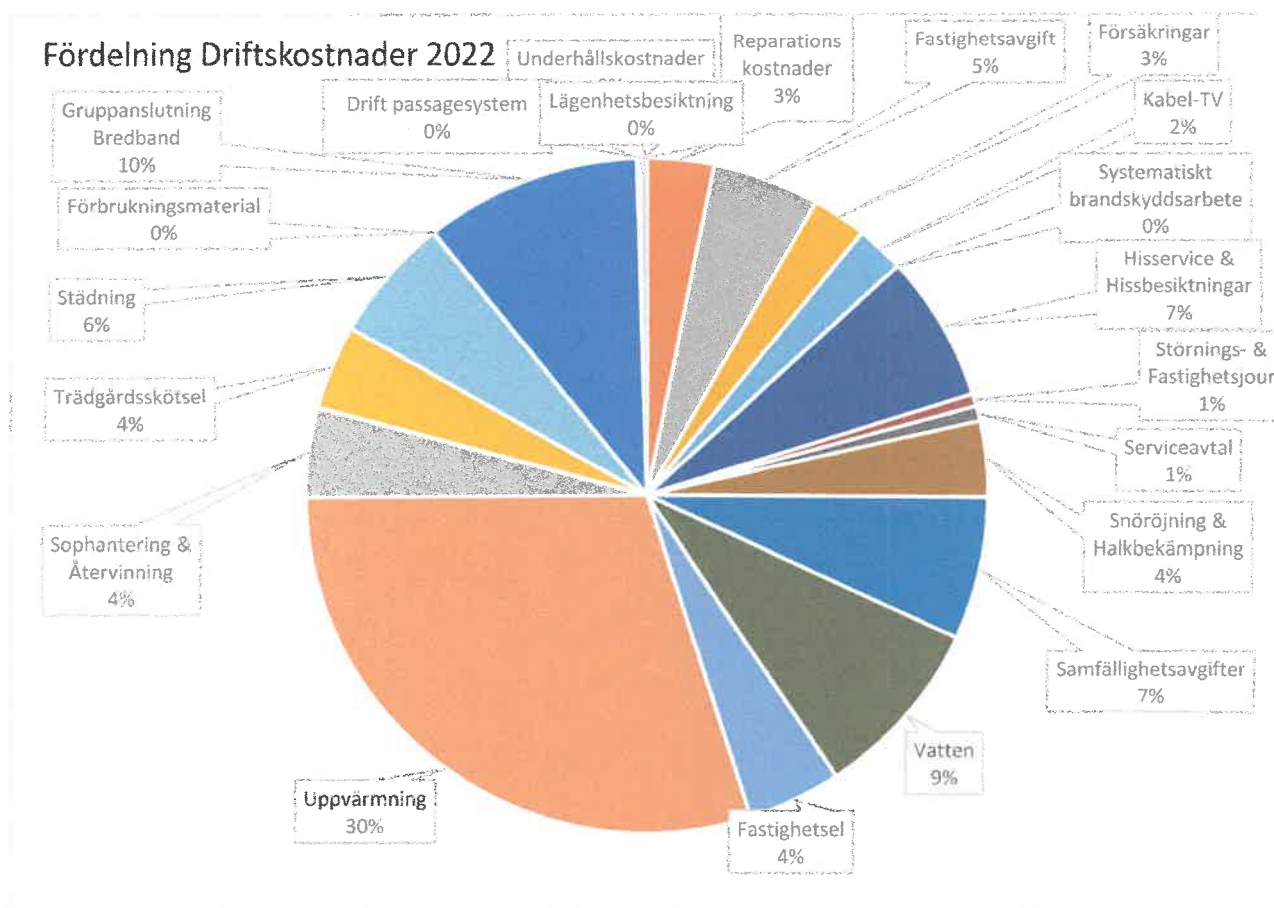
### Vattenförbrukning i kbm/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2019	692	646	763	757	716	663	609	701	679	707	707	726
2020	831	801	1018	794	759	661	660	686	699	788	846	832
2021	832	710	766	757	815	695	683	765	682	796	765	903
2022	947	851	926	857	865	726	719	778	719	915	962	1036

### Elförbrukning i kWh/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2019	5025	4423	4775	4487	4471	4227	4346	4436	4537	4885	4880	5026
2020	4941	4443	4543	4336	4413	4171	4229	4335	4254	4478	4282	4075
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

	2022	2021
Underhållskostnader	0 kr	34 625 kr
Reparationskostnader	83 133 kr	58 570 kr
Fastighetsavgift	133 672 kr	128 392 kr
Försäkringar	68 255 kr	63 721 kr
Kabel-TV	60 720 kr	60 693 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	0 kr	5 869 kr
Hisservice & Hissbesiktningar	185 169 kr	193 494 kr
Störnings- & Fastighetsjour	15 023 kr	14 462 kr
Serviceavtal	19 021 kr	19 021 kr
Snöröjning & Halkbekämpning	95 970 kr	100 904 kr
Samfällighetsavgifter	178 372 kr	115 358 kr
Vatten	230 002 kr	194 222 kr
Fastighetsel	116 904 kr	98 336 kr
Uppvärmning	785 746 kr	754 845 kr
Sophantering & Återvinning	113 533 kr	134 567 kr
Trädgårdsskötsel	105 960 kr	71 629 kr
Städning	157 509 kr	152 809 kr
Förbrukningsmaterial	700 kr	1 303 kr
Gruppanslutning Bredband	270 856 kr	267 479 kr
Drift passagesystem	5 290 kr	6 348 kr
Lägenhetsbesiktning	7 110 kr	0 kr
	<b>2 632 945 kr</b>	<b>2 476 647 kr</b>



	2022	2021
Driftskostnader	2 632 945,00 kr	2 476 647,00 kr
Övriga externa kostnader	209 972,00 kr	154 831,00 kr
Arvoden	171 369,00 kr	56 217,00 kr
Avskrivningskostnader	879 795,00 kr	879 795,00 kr
Räntekostnader	535 668,00 kr	393 034,00 kr
<b>Totalt Kostnader</b>	<b>4 429 749 kr</b>	<b>3 960 524 kr</b>

Kostnadsfördelning Brf Klaven 2022

