

Årsredovisning

för

Brf Klaven

769614-1980

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

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



Styrelsen för Brf Klaven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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: 90 200 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde: 76 400 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Lokalvård/trappstädning
Markskötsel
Snöröjning trottoar & innergård
Snöröjning gator & gångväg
Fastighetsjour
Hisservice
Hissbesiktningar
Kabel-TV & internet
Serviceavtal för rökluckor
Serviceavtal för värme & ventilation
Störningsjour
Elhandel
Fjärrvärme
Fastighetsfiber

Leverantör

Emvix Förvaltning & Byggservice AB
KEAB gruppen AB
Det gröna ute- och innemiljö Stockholm AB
EDN Entreprenad AB
Kostnadsfördelas inom Tumba Park samfällighetsförening
Securitas
KONE AB
Kiwa Inspecta AB
Com Hem AB/Telenor
Icopal
Torpheimergruppen/Torpheimer i Stockholm AB
Svenska störningsjouren
Vattenfall
Södertörns Fjärrvärme
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 230 386 kr samt planerat underhåll med 713 092 kr. I det planerade underhållet ingår kostnader för stamspolning, OVK och injustering av ventilation, målning av entrédörrar, uppförande av motorvärmare på samtliga parkerings- och garageplatser, samt nybyggnation av laddstationer för elbilar.

Underhållsplanering: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016, och visar på ett underhållsbehov med en genomsnittlig underhållskostnad på 4 743 000 kr de närmaste 10 åren. Med hänsyn tagen till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden behövs det sättas av 1 575 437 kr de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en årlig avsättning med 157 550 kr/år. Styrelsen förslår därför en avsättning till underhållsfonden med 157 550 kr i årets resultatdisposition.

Styrelse & Övriga funktionärer

Föreningens styrelse har efter den ordinarie årsstämman som hölls 2019-05-27 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Håkan Nilsson
Jan Hammarlund
Galini Kyriazaki
Kenan Oussi
Daniel Cernerud Karlsson

Vald t.o.m stämman

Ordförande 2020
Vice Ordförande 2021
Sekreterare 2021
Ledamot 2020
Ledamot 2021

Styrelsesuppleanter

Anders Larsson	2020
Tauno Matarainen	2020
Raili Ulmaja	2020

Revisorer & Revisorssuppleanter

Hans Wallerström	
Revision i Mälardalen AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Per Tillgren	Sammanställande	2020
Tobias Gärdsback		2020

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsens verksamhetsberättelse redovisas i enskilt dokument som bifogas efter förvaltningsberättelsen i detta dokument.

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 2019 uppgick i genomsnitt till 805 kr/kvm/år.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 medlemmar
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 medlemmar

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 827	4 918	4 811	4 741
Resultat efter finansiella poster	382	1 286	928	466
Balansomslutning	126 186	127 381	127 177	128 533
Soliditet (%)	62	61	61	59
Kassalikviditet (%)	119	159	78	105
Lån (kr/kvm)	7 977	8 289	8 441	8 832

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	2 708 563	1 731 899	1 285 805	78 236 867
Disposition av föregående års resultat:				1 285 805	-1 285 805	0
Avsättning Yttre fond			459 000	-459 000		0
Årets resultat					381 524	381 524
Belopp vid årets utgång	66 866 750	5 643 850	3 167 563	2 558 704	381 524	78 618 391

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 558 704
årets vinst	381 524
	2 940 228

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	157 550
i ny räkning överföres	2 782 678
	2 940 228

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 826 999	4 830 718
Övriga rörelseintäkter	3	73 005	87 348
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 900 004	4 918 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 876 213	-2 035 247
Övriga externa kostnader	5	-157 626	-142 626
Personalkostnader	6	-68 614	-66 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 795	-879 795
Summa rörelsekostnader		-3 982 248	-3 124 394
Rörelseresultat		917 756	1 793 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 568	1 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 800	-509 729
Summa finansiella poster		-536 232	-507 867
Resultat efter finansiella poster		381 524	1 285 805
Resultat före skatt		381 524	1 285 805
Årets resultat		381 524	1 285 805

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

124 017 883

124 897 678

Summa materiella anläggningstillgångar

124 017 883

124 897 678

Summa anläggningstillgångar

124 017 883

124 897 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

44 399

44 899

Övriga fordringar

105 108

9 324

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

149 028

55 507

Summa kortfristiga fordringar

298 535

109 730

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 869 846

2 373 987

Summa kassa och bank

1 869 846

2 373 987

Summa omsättningstillgångar

2 168 381

2 483 717

SUMMA TILLGÅNGAR

126 186 264

127 381 395

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 510 600

72 510 600

Fond för yttre underhåll

3 167 563

2 708 563

Summa bundet eget kapital

75 678 163

75 219 163

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 558 704

1 731 900

Årets resultat

381 524

1 285 805

Summa fritt eget kapital

2 940 228

3 017 705

Summa eget kapital

78 618 391

78 236 868

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

45 739 155

47 558 308

Summa långfristiga skulder

45 739 155

47 558 308

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

881 128

884 564

Leverantörsskulder

336 110

65 390

Skatteskulder

12 123

175 472

Övriga skulder

12

28 613

31 135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

570 744

429 658

Summa kortfristiga skulder

1 828 718

1 586 219

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 186 264

127 381 395

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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 705 056	4 705 056
Hyror garage och parkeringsplatser	121 943	125 662
	4 826 999	4 830 718

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kabel-TV avgifter	61 248	61 248
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	11 759	11 087
Övriga intäkter/Vidarefakturerade kostnader	-2	15 013
	73 005	87 348

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhållskostnader	713 092	0
Reparationskostnader	230 386	87 692
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	121 176	117 656
Försäkringspremier	40 770	46 880
Kabel-TV	60 664	60 637
Systematiskt brandskyddsarbete	15 413	5 744
Hisservice & Hissbesiktningar	172 395	171 913
Störningsjour & Fastighetsjour	13 394	12 953
Serviceavtal	17 930	17 544
Snöröjning & halkbekämpning	69 717	40 722
Samfällighetsavgifter	109 102	113 770
Vatten	166 074	168 539
Fastighetsel	108 311	112 400
Uppvärmning	714 574	727 515
Sophantering & Återvinning	103 812	83 965
Trädgårdsskötsel	69 325	79 797
Städning	149 886	186 763
Förbrukningsmaterial & Förbrukningsinventarier	192	757
	2 876 213	2 035 247

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Förvaltningsarvode	109 955	109 702
IT-Kostnader, domän	1 177	1 177
Revisionsarvode	18 900	18 750
Övriga förvaltningskostnader	700	1 600
Kontorsmaterial & Portokostnader	3 110	3 716
Bankkostnader	2 000	987
Övriga externa kostnader	9 133	6 694
Energideklaration	12 651	0
	157 626	142 626

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode & sammanträdesarvode	39 070	33 120
Arvode till övriga förtroendevalda & uppdragstagare	17 270	20 755
Övriga kostnadsersättningar	152	1 975
Sociala kostnader	12 122	10 876
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 614	66 726

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ingående avskrivningar	-5 902 322	-5 022 527
Årets avskrivningar	-879 795	-879 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 782 117	-5 902 322
Utgående redovisat värde	124 017 883	124 897 678
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	14 800 000
	90 200 000	76 400 000
Bokfört värde byggnader	95 017 883	95 897 678
Bokfört värde mark	29 000 000	29 000 000
	124 017 883	124 897 678

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 607	3 381
Förutbetalda driftkostnader	28 869	9 900
Förutbetald Kabet-TV avgift	15 169	15 163
Förutbetalda förvaltningskostnader	27 511	27 063
Förutbetalda samfällighetsavgifter	28 872	0
	149 028	55 507

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	458 144	456 577
Transaktionskonto Swedbank (Emvix)	1 411 702	1 917 410
	1 869 846	2 373 987

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,86	Rörlig 3 mån	0	5 617 868
Swedbank	1,038	Rörlig 3 mån	6 273 222	6 434 350
Swedbank	1,109	Rörlig 3 mån	4 617 869	4 737 869
Swedbank	1,02	2019-06-19	0	10 951 410
Swedbank	1,37	2019-12-20	0	11 581 875
Swedbank	1,30	2020-12-22	8 919 500	9 119 500
Stadshypotek	0,88	2022-06-30	10 709 692	0
Stadshypotek	1,05	2027-12-01	5 550 000	0
Stadshypotek	1,06	2027-12-01	10 550 000	0
			46 620 283	48 442 872
Beräknad amortering nästkommande år			881 128	884 564

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	42 214 643	17 886 079
	42 214 643	17 886 079

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Ej utbetalda arvoden	0	924
Innehållna skatter & sociala avgifter	28 613	30 211
	28 613	31 135

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 954	45 486
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	385 560	220 570
Upplupna revisionsarvoden	19 300	19 300
Upplupna elkostnader	14 537	14 294
Upplupna värmekostnader	94 501	98 070
Övriga upplupna driftskostnader	36 892	31 938
	570 744	429 658

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheterna (varav obelånade)	58 350 000 (0)	58 350 000 (0)
	58 350 000	58 350 000

Tumba den 9 mars 2020



Håkan Nilsson
Ordförande



Galini Kyriazaki



Daniel Cernerud Karlsson



Jan Hammarlund



Kenan Oussi

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Bostadsrättsföreningen Klaven



Verksamhetsberättelse 2019

Under 2019 har vi hanterat en hel del ärenden i föreningen. I våras genomfördes stamspolning och på hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Vi beställde även en ny energideklaration som genomfördes på hösten. Ommålning har skett av alla portdörrar samt tre dörrar till soprummen. Samtliga dessa åtgärder är en del av det löpande underhållet.

Vi hade en vattenläcka under huset på Myntvägen 6 med omfattande skador på en lägenhet, entréplanet samt på innergården. Läckan har åtgärdats. Läckan visade sig även vara orsaken till den låga temperaturen på varmvattnet på Myntvägen 6. Visst utvändigt återställningsarbete samt slutlig reglering av skadan återstår.

Våra nya stadgar blev under 2018 godkända av bolagsverket. De delades ut till alla boende 2019. Anledning till fördröjningen var att vi inte fick besked från Bolagsverket när stadgarna godkändes.

Under året har Tumba Park samfällighetsförening, med stöd av Klimatklivet, genomfört en standardhöjning av samtliga p-platser. Detta innebär att Brf Klavens p-platser nu har eluttag för elektriska motorvärmare eller laddboxar för elbil. Vår förening disponerar sju laddboxar.

Styrelsen har under året jobbat vidare med frågorna kring soprummen och sopbehållare. Även innergården har blivit ett löpande ärende om hur vi på bästa möjliga sätt fortsätter att se till att vår innergård ser lika bra ut samt underhålls.

Föreningens tv-avtal med COM HEM löper ut under 2020 och styrelsen har jobbat med att ta in offerter för gruppavtal för bredband, TV och telefoni av olika aktörer. Förslag som tagits fram presenteras för medlemmarna inför stämman så att beslut kan tas på stämman 2020.

I oktober hade vi som vanligt ett budgetmöte där vi tittade igenom budgeten för 2020. Vi kunde där med glädje se att vi inte behövde höja avgiften för 2020 och vi kunde dessutom göra en extra amortering på över 900 000 kr på ett av föreningens lån. Däremot höjdes avgiften för parkerings- och garageplatser med 150 kr i och med installationen av laddboxar och eluttagen för motorvärmare.

Brf Klaven har sedan december äntligen en egen hemsida med domänen brfklaven.se.

Styrelsen Brf Klaven

Håkan Nilsson
Ordförande

Jan Hammarlund
Ledamot

Galini Kyriazaki
Sekreterare

Kenan Oussi
Ledamot

Daniel Karlsson
Ledamot

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 2019.

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 2019 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.

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, förfälskning, 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 2019 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.

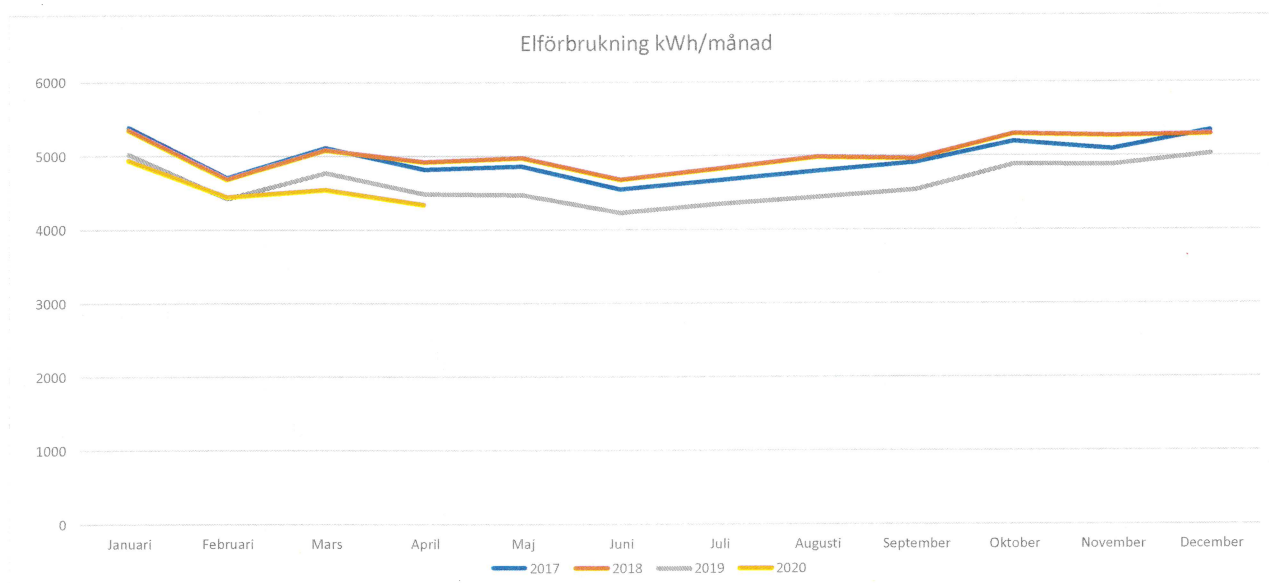
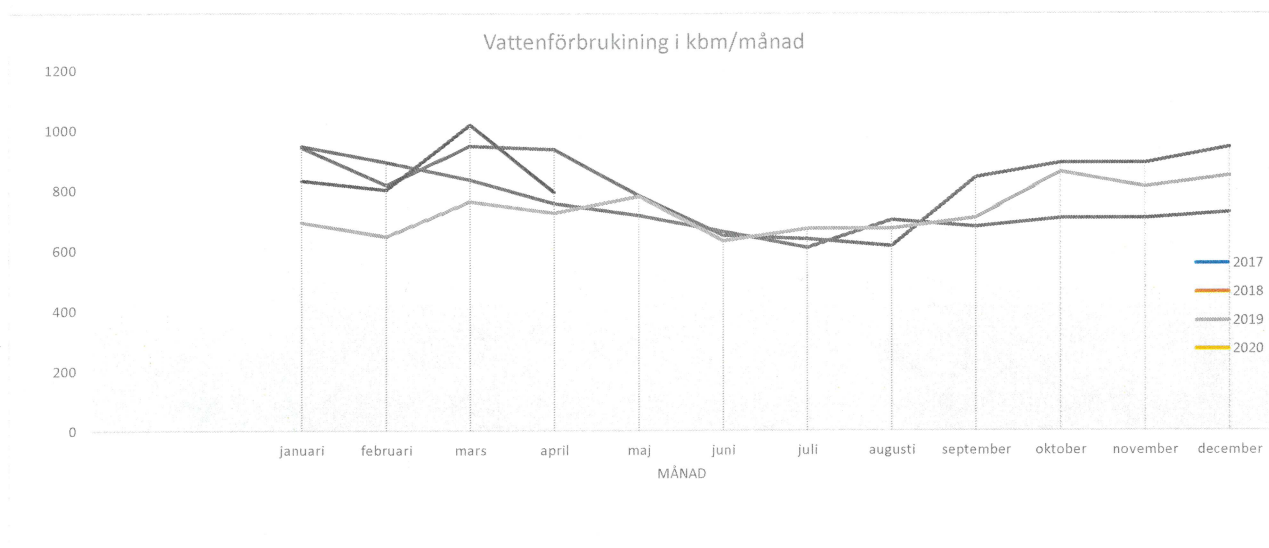
Knivsta den 4 maj 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström

Auktoriserad revisor

Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba



Värdeämngder

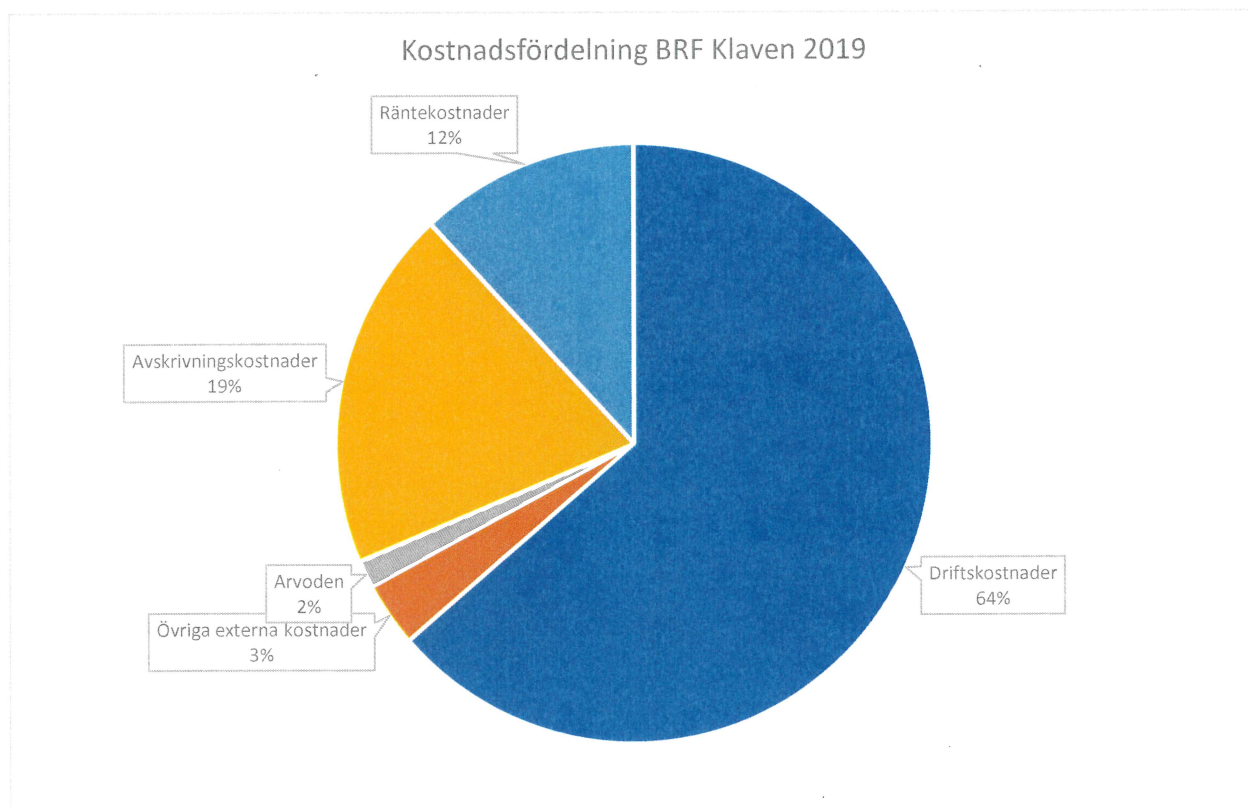
Vattenförbrukning i kbm/månad

ÅR	januari	februari	mars	april	maj	juni	juli	augusti	september	oktober	november	december
2017	941	817	947	937	783	650	638	614	844	891	891	943
2018	945	893	835	757	716	663	609	701	679	707	707	726
2019	692	646	763	725	780	631	672	672	709	861	811	848
2020	831	801	1018	794	0	0	0	0	0	0	0	0

Elförbrukning i kWh/månad

ÅR	Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
2017	5382,4	4700,4	5109,4	4812,4	4852,4	4539,6	4662,6	4785,4	4904	5187	5082,4	5335,8
2018	5350,2	4680,4	5080,2	4918	4969,8	4671,6	4823,6	4977,6	4959,6	5294	5266,8	5287,8
2019	5025,4	4422,6	4774,6	4486,6	4471,2	4227,2	4345,6	4436,4	4537,4	4884,8	4879,6	5026,2
2020	4941	4443	4542,6	4336	0	0	0	0	0	0	0	0

	2019	2018
Driftskostnader	2876213	2 035 247 kr
Övriga externa kostnader	157626	142 626 kr
Arvoden	68614	66 726 kr
Avskrivningskostnader	879795	879 795 kr
Räntekostnader	537800	509 729 kr
Totalt Kostnader	4 520 048 kr	3 634 123 kr



	2019	2018
Underhållskostnader	713 092 kr	0 kr
Reparationskostnader	230 386 kr	87 692 kr
Fastighetsavgift	121 176 kr	117 656 kr
Försäkringar	40 770 kr	46 880 kr
Kabel-TV	60 664 kr	60 637 kr
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	15 413 kr	5 744 kr
Hisservice & Hissbesiktningar	172 395 kr	171 913 kr
Störningsjour & Fastighetsjour	13 394 kr	12 953 kr
Serviceavtal	17 930 kr	17 544 kr
Snöröjning & Halkbekämpning	69 717 kr	40 722 kr
Samfällighetsavgifter	109 102 kr	113 770 kr
Vatten	166 074 kr	168 539 kr
Fastighetsel	108 311 kr	112 400 kr
Uppvärmning	714 574 kr	727 515 kr
Sophantering & Återvinning	103 812 kr	83 965 kr
Trädgårdsskötsel	69 325 kr	79 797 kr
Städning	149 886 kr	186 763 kr
Förbrukningsmaterial	192 kr	757 kr

2 876 213 kr 2 035 247 kr

