

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.



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 inommiljö 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.

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 överlåtelser (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.

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.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	119 618 908	120 498 703
Summa materiella anläggningstillgångar		119 618 908	120 498 703
Summa anläggningstillgångar		119 618 908	120 498 703
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		494 000	0
Summa kortfristiga placeringar		494 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
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		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 2 Nettoomsättning

	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

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	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 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

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



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)



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 revisionssed 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.

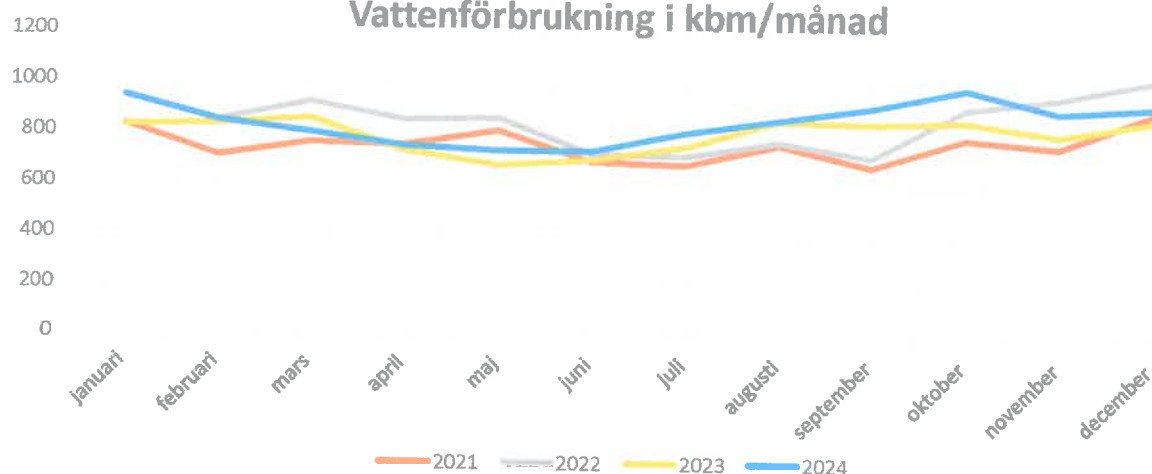
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.

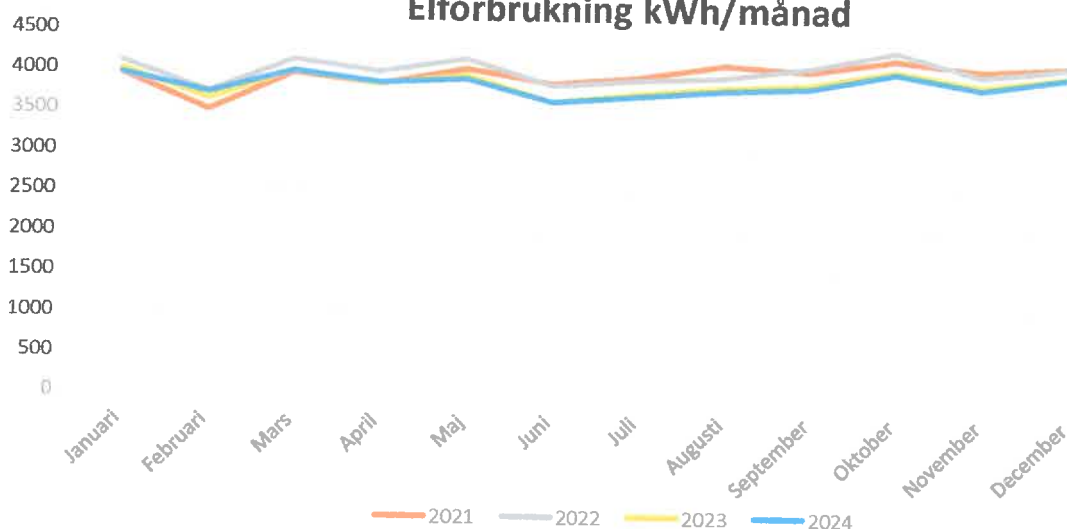
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förbrukningsstatistik BRF Klaven i Tumba

Vattenförbrukning i kbm/månad



Elförbrukning kWh/månad



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

	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
Sopphantering & 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

Fördelning Driftskostnader 2024

