



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Klyvaren 2 i Västerås



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klyvaren 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769618-6746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-27.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klyvaren 2	2012-01-01	2012

## Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 271
28	garageplatser	700
18	p-platser (varav 4 laddplatser)	0
<b>Totalt 84 objekt</b>		<b>3 971</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 20 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hannelore Gussow Beijer	Ordförande	2023-06-19
Torbjörn Ståhl	Ledamot	2021-06-08
Patrik Malmström	Ledamot	2023-06-19
Eva Nordin	Ledamot	2021-06-08
Sanam Mosa	Suppleant	2023-06-19



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva nordin och Torbjörn Ståhl samt suppleanten Sanam Mosa.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten samt 7 ordförandemöten med brf Klyvaren 1 och brf Klyvaren 3.

Firman tecknas av Torbjörn Ståhl, Hannelore Gussow Beijer, Patrik Malmström och Eva Nordin, två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malin Bromark (sammankallande) och Adnan Avdic, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under hela året.

Filterbyten är gjorda i samtliga lägenheter enligt underhållsplan. Omdragning av el till felkopplade laddboxar från Klyvaren 3 åtgärdat. Byte av skyddskåpor till ventilation på taket

har gjorts. Anskaffning och montering av hjärtstartare genomfört enligt beslut på föregående stämma. Träden på innergården har tagits bort för att undvika att rotsystemet skadar garagetaket. Rensning av cykelförråd genomförd.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Elbilsladdare

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av utrustning för varmvattenmätning. Investering i laddboxar för framtida el- och laddhybridbilar inklusive säkerhetshöjande åtgärder såsom installation av lämpligt brand- och röklarm i garage samt nödvändig översyn och anpassning av befintlig elinstallation i fastigheten för att säkerställa rätt kapacitet och fördelning.

Ekonomi: Föreningens ekonomi är stabil och god och budgeten för 2024 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ett av föreningens lån har villkorsändrats i maj 2023. Styrelsen har tagit höjd för en ökning av räntekostnaderna gällande det lån som löper ut i mars 2024 och som föreningen har i Handelsbanken.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/klyvaren-2/>

Föreningens epost: [klyvaren2@gmail.com](mailto:klyvaren2@gmail.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	223	206	221	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 246	3 372	3 491	3 678	3 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 246	3 372	3 491	3 678	3 790
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	92	80	81	81	75
Årsavgifter, kr/kvm	527	504	514	503	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	80	80	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	515	504	503	493	493
Nettoomsättning, tkr	2 045	2 003	1 999	1 956	1 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	51	182	212	266
Soliditet, %	88	88	88	87	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. IMD vatten är inräknat i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	50 170 598	0	0	50 170 598
Upplåtelseavgifter, kr	49 209 402	0	0	49 209 402
Underhållsfond, kr	1 159 638	0	110 951	1 270 589
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>100 539 638</b>	<b>0</b>	<b>110 951</b>	<b>100 650 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	509 329	51 008	-110 951	449 386
Årets resultat, kr	51 008	-51 008	72 853	72 853
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>560 337</b>	<b>0</b>	<b>-38 098</b>	<b>522 239</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>101 099 975</b>	<b>0</b>	<b>72 853</b>	<b>101 172 828</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 049 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	560 337
Årets resultat, kr	72 853
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 049
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>522 239</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>522 239</b>
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 044 583	2 002 749
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 044 583</b>	<b>2 002 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 041 641	-1 069 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-19 300	-17 117
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 515	-55 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-634 412	-634 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 761 867</b>	<b>-1 777 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 716</b>	<b>225 504</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	55 793	9 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-265 656	-184 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 863</b>	<b>-174 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 853</b>	<b>51 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 111 912 792	112 547 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>111 912 792</u>	<u>112 547 205</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b><u>111 912 792</u></b>	<b><u>112 547 205</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 10 0	311
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11 1 521 163	1 266 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 720	109 269
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>1 608 883</u>	<u>1 376 462</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 12 1 039 389	1 012 806
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b><u>2 648 272</u></b>	<b><u>2 389 268</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>114 561 064</u></b>	<b><u>114 936 473</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	99 380 000	99 380 000
Fond för yttre underhåll	1 270 589	1 159 638
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>100 650 589</u>	<u>100 539 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	449 386	509 329
Årets resultat	72 853	51 008
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>522 238</u>	<u>560 337</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>101 172 827</u></b>	<b><u>101 099 975</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 083 034
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>7 083 034</u>	<u>9 508 390</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 805 353
Leverantörsskulder	104 946	118 551
Skatteskuld	31 860	29 180
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	349 333
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>6 305 203</u>	<u>4 328 108</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>13 388 237</u>	<u>13 836 498</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>114 561 064</u></b>	<b><u>114 936 473</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	72 853	51 008
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	634 412	634 412
Kassaflöde från löpande verksamhet	707 265	685 420
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 890	-46 323
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	51 739	60 265
Kassaflöde från löpande verksamhet	777 893	699 361
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-472 438
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-472 438
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>277 893</b>	<b>226 923</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 266 258</b>	<b>2 039 334</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 544 151</b>	<b>2 266 258</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84%
Tillkommande utgifter	10%
Markanläggningar	
Inventarier	

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 672 596	1 592 976
Hyror, garage och parkering	312 600	312 900
Övriga avgifter, vatten	56 451	62 811
Övriga intäkter	12 737	37 362
Bruttoomsättning	<u>2 054 383</u>	<u>2 006 049</u>
Hysesbortfall	-9 800	-3 300
	<b>2 044 583</b>	<b>2 002 749</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	216 461	194 816
Reparationer	110 321	38 469
El	158 088	104 345
Uppvärmning	153 056	145 830
Vatten	55 880	67 748
Sophämtning	87 822	86 605
Övriga avgifter	138 204	132 805
Gemensamhetsanläggning	0	17 034
Förvaltningskostnader	68 905	64 341
Fastighetsavgift	15 930	15 930
Övriga driftskostnader	2 925	3 525
Planerat underhåll	34 049	198 313
	<u>1 041 641</u>	<u>1 069 759</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Juridiska avgifter	300	342
Revisionskostnad	17 125	14 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 075	1 600
Övriga kostnader	800	800
	<u>19 300</u>	<u>17 117</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	52 800	48 000
Sociala kostnader	13 715	7 957
	<u>66 515</u>	<u>55 957</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	631 226	631 226
Markanläggningar	3 186	3 186
	<u>634 412</u>	<u>634 412</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	55 573	9 486
Ränteintäkter skattekonto	219	13
Övriga finansiella intäkter	1	7
	<u>55 793</u>	<u>9 506</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	265 656	183 856
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	146
	<u>265 656</u>	<u>184 002</u>



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	75 290 000	75 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 290 000	75 290 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 855 095	-5 223 869
Årets avskrivningar	-631 226	-631 226
Utgående avskrivningar	-6 486 321	-5 855 095
<b>Bokfört värde</b>	<b>68 803 679</b>	<b>69 434 905</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	43 090 000	43 090 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 090 000	43 090 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>43 090 000</b>	<b>43 090 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>111 893 679</b>	<b>112 524 905</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	31 858	31 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 858	31 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 558	-6 372
Årets avskrivningar	-3 186	-3 186
Utgående avskrivningar	-12 744	-9 558
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 114</b>	<b>22 300</b>
<b>Summa byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>111 912 792</b>	<b>112 547 205</b>
Taxeringsvärde för Klyvaren 2 i Västerås. Värdeår 2012.		
Byggnad - bostäder hyreshus	69 000 000	69 000 000
Byggnad - lokaler	1 593 000	1 593 000
	70 593 000	70 593 000
Mark - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
Mark - lokaler	0	0
	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde totalt	107 593 000	107 593 000

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 10 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	311	
			<u>0</u>	<u>311</u>	
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto			16 401	13 431	
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank			1 504 762	1 253 451	
			<u>1 521 163</u>	<u>1 266 882</u>	
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Bankkonto			1 039 389	1 012 806	
			<u>1 039 389</u>	<u>1 012 806</u>	
<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 209 402	50 170 598	1 159 638	509 329	51 008
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				51 008	-51 008
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-34 049	34 049	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			145 000	-145 000	
Årets resultat					72 853
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 209 402</b>	<b>50 170 598</b>	<b>1 270 589</b>	<b>449 386</b>	<b>72 853</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	615741	3,91%	2026-04-30	3 379 997	400 000
Stadshypotek AB	299740-479758	0,74%	2024-03-30	5 305 353	0
Stadshypotek AB	555778	2,74%	2025-06-01	4 203 037	100 000
				<u>12 888 387</u>	<u>500 000</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>7 083 034</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					10 388 387
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 000 000	19 000 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				500 000	3 879 997
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 305 353	0
				<u>5 805 353</u>	<u>3 879 997</u>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				13 711	10 050
				<u>13 711</u>	<u>10 050</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				163 413	157 543
Upplupna räntekostnader				40 725	28 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				145 195	104 223
				<u>349 333</u>	<u>290 330</u>
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Eva Nordin

.....  
Hannelore Gussow Beijer

.....  
Patrik Malmström

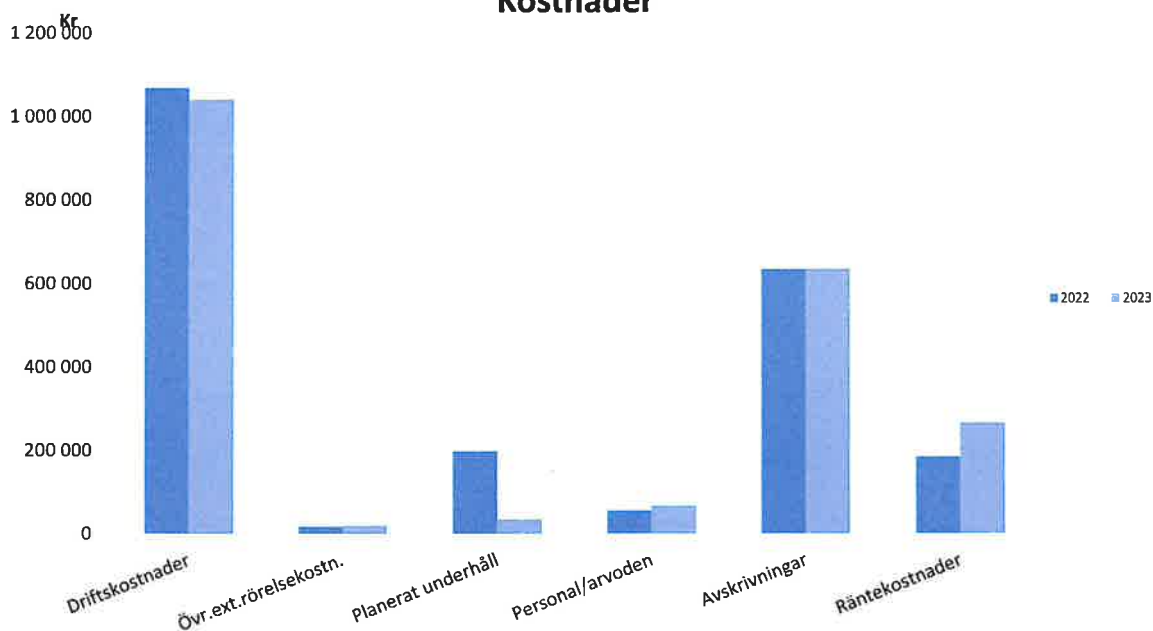
.....  
Torbjörn Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

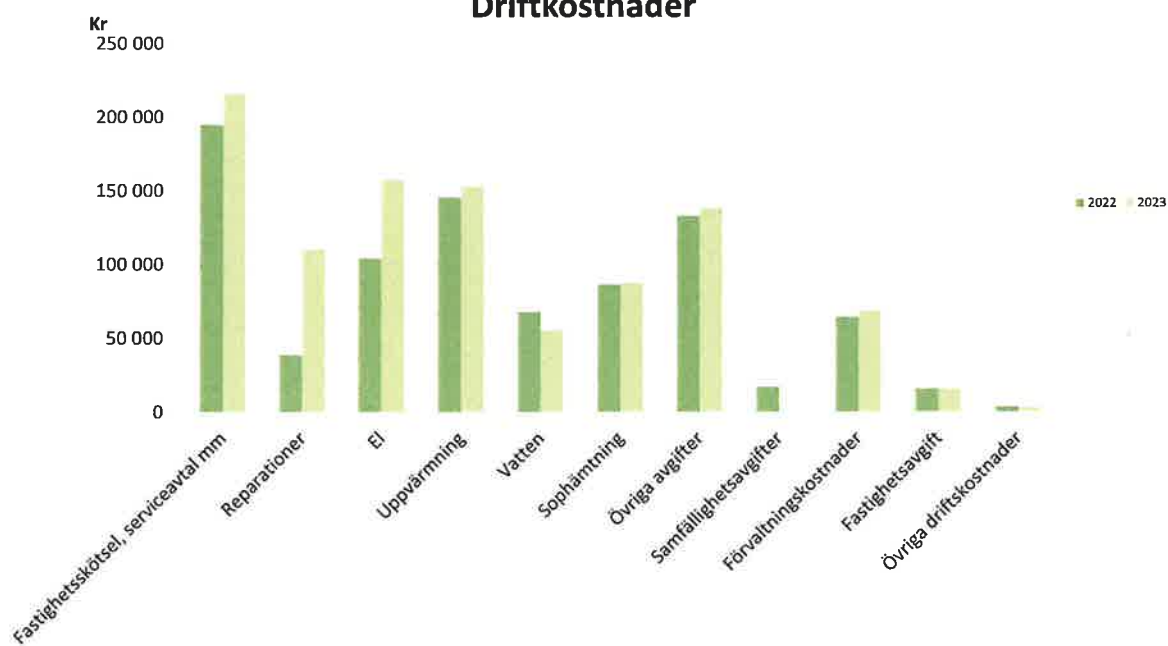
.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB



## Kostnader



## Driftkostnader





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klyvaren 2 i Västerås, org.nr. 769618-6746

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klyvaren 2 i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klyvaren 2 i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANNELORE GUSSOW BEIJER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:17:04



**EVA NORDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:19:10



**TORBJÖRN STÅHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 22:24:04



**PATRIK MALMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:04:11



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:05:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:04:54












# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Klyvaren 2 i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 187 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3246 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  92 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och extert, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 511 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.