



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 164 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 013 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 95 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 554 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Klyvaren 2 i Västerås

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
164 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte aktuellt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 013 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
95 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

..

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Årsavgift
554 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klyvaren 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769618-6746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2025-03-31.

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

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Klyvaren GA:2	G:A		38 / 62	Cykelrum, Barnvagnsrum och soprum
Västerås Klyvaren GA:3	G:A		38 / 62	Undercentral för vatten, Värme, Media/telecentral samt vatten-, Dagvatten-och avloppsledning
Västerås Klyvaren GA:1	G:A		38 / 126	Garage, Inklusive garageportar, Samt tillhörande anordningar och utrustning, Slussrum med dörr, Ventilationsrum med dörr samt fungerande sammanhållet system för gemensam ventilation, Kommunikationsytor, Innergård, Trappor till innergård och utvändiga parkeringsplatser
Västerås Klyvaren S:1	Samfällighet		37	Parkering, Garage och grönytor
Västerås Stumpen S:1	Samfällighet		5,5	Parkering

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Malmström	Ordförande
Thorbjörn Johansson	Ledamot
Daniel Palmkvist	Ledamot
Isak Al	Ledamot
Anders Gantz	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Malmström, Thorbjörn Johansson och suppleanten Anders Gantz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorbjörn Johansson, Patrik Malmström, Daniel Palmkvist och Isak Al.

Revisorer har varit: Josefin Wiebe revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 i Handelsbanken lokal på Lasse Färnlöfs plats 4. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 2024-04-25.

Underhåll: Byte av dörrautomatiken på båda portarna. Varmvattenmätarbyten samt stamspolning.

Ekonomi: Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är väldigt god. Föreningen har möjlighet att amortera mycket och ingen avgiftshöjning kommer att genomföras under 2025. Föreningen har en stabil kassa som kan användas vid plötsliga kostnader. Ingen avgiftshöjning kommer att ske under 2025. Utvecklingen av avgifter kommer de närmsta åren bestämmas primärt av den prisutveckling som sker för de produkter och tjänster som föreningen använder. Skulle kostnaderna gå upp mycket under åren har föreningen även möjlighet att sänka amorteringarna som ett alternativ till avgiftshöjning.

Under 2024 har styrelsen arbetat för att ta vara på medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta bostadsrättsföreningens ekonomi, fastighet och övriga intressen. Samhället kommer från en period med höga räntor vilket ställt krav på styrelsen. Ett av föreningens lån förhandlades om i början på året, och även elavtalet förhandlades om efter fem års bindningstid. Föreningen har bytt ut varmvattenmätare samt följt underhållsplanen i övrigt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Elbilsladdare

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Medlemmarna har fått medlemsbrev (5) under året där styrelsen informerat om väsentliga händelser. Information har även postats på anslagstavlor i trapphusen.

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

Föreningens epost: klyvaren2@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	164	187	223	206	221
Skuldsättning, kr/kvm	3 013	3 246	3 372	3 491	3 678
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 657	3 246	3 372	3 491	3 678
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	95	92	80	81	81
Årsavgifter, kr/kvm	554	527	504	514	503
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	82	80	80	81
Totala intäkter, kr/kvm	536	515	504	503	493
Nettoomsättning, tkr	2 127	2 045	2 003	1 999	1 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	-304	73	51	182	212
Soliditet, %	89	88	88	88	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. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt underhållskostnader på 320 601 kr, vilket tas från föreningen underhållsfond.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 170 598	0	0	50 170 598
Upplåtelseavgifter, kr	49 209 402	0	0	49 209 402
Underhållsfond, kr	1 270 589	0	-175 601	1 094 988
S:a bundet eget kapital, kr	100 650 589	0	-175 601	100 474 988
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	449 386	72 853	175 601	697 839
Årets resultat, kr	72 853	-72 853	-304 237	-304 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	522 239	0	-128 636	393 602
S:a eget kapital, kr	101 172 828	0	-304 237	100 868 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 601 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	522 238
Årets resultat, kr	-304 237
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 601
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	393 602

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	393 602
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 126 715	2 042 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 248
Summa Rörelseintäkter		2 126 715	2 044 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 330 926	-1 010 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 030	-50 811
Personalkostnader	Not 6	-72 266	-66 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-635 379	-634 412
Summa Rörelsekostnader		-2 119 601	-1 761 867
Rörelseresultat		7 114	282 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 762	55 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-379 113	-265 656
Summa Finansiella poster		-311 351	-209 863
Resultat efter finansiella poster		-304 237	72 853
Resultat före skatt		-304 237	72 853
Årets resultat		-304 237	72 853



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	111 277 414	111 912 792
Summa Materiella anläggningstillgångar		111 277 414	111 912 792
Summa Anläggningstillgångar		111 277 414	111 912 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	407 834	1 521 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 447	87 720
Summa Kortfristiga fordringar		508 281	1 608 883

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 554 879	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 554 879	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	17 794	1 039 389
Summa Kassa och bank		17 794	1 039 389
Summa Omsättningstillgångar		2 080 955	2 648 272

Summa Tillgångar		113 358 368	114 561 064
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	99 380 000	99 380 000
Fond för yttre underhåll	1 094 988	1 270 589
Summa Bundet eget kapital	100 474 988	100 650 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	697 839	449 386
Årets resultat	-304 237	72 853
Summa Fritt eget kapital	393 602	522 238

Summa Eget kapital	100 868 591	101 172 827
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 085 350	7 083 034
Summa Långfristiga skulder		7 085 350	7 083 034

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 878 037	5 805 353
Leverantörsskulder		144 824	104 946
Skatteskulder		31 860	31 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8 770	3 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	340 936	359 797
Summa Kortfristiga skulder		5 404 428	6 305 203

Summa Skulder		12 489 778	13 388 237
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		113 358 368	114 561 064
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 114	282 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	635 379	634 412
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	635 379	634 412
Erhållen ränta	67 762	55 793
Erlagd ränta	-417 324	-253 495
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	292 931	719 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 996	18 890
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 752	39 578
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 756	58 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 687	777 893
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-925 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-925 000	-500 000
Årets kassaflöde	-596 313	277 893
Likvida medel vid årets början	2 544 151	2 266 258
Likvida medel vid årets slut	1 947 838	2 544 151



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 756 356	1 672 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	55 308	50 290
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 550	312 600
	Hyror förbrukningsbaserad	5 283	6 161
	Övriga primära intäkter	7 818	10 489
	Summa Bruttoomsättning	2 136 315	2 052 135
	Hyresbortfall	-9 600	-9 800
	Summa	-9 600	-9 800
	Summa Nettoomsättning	2 126 715	2 042 335

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

0

2 248

Summa Övriga rörelseintäkter

0

2 248

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-230 300

-194 973

Snö och halk-bekämpning

-16 763

-13 256

Reparationer

-109 355

-110 321

Planerat underhåll

-320 601

-34 049

El

-123 503

-158 088

Uppvärmning

-183 877

-153 056

Vatten

-69 283

-55 880

Sophämtning

-68 599

-87 822

Fastighetsförsäkring

-46 347

-43 028

Kabel-TV och bredband

-95 176

-95 175

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-15 930

-15 930

Förvaltningsavtalskostnader

-51 191

-48 550

*Summa Driftskostnader***-1 330 926****-1 010 130**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-10 937

-8 231

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-15 790

0

Administrationskostnader

-12 716

-15 825

Extern revision

-19 375

-17 125

Övriga förvaltningskostnader

-22 212

-9 630

*Summa Övriga externa kostnader***-81 030****-50 811**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse

-57 300

-52 800

Sociala avgifter

-14 966

-13 715

*Summa Personalkostnader***-72 266****-66 515**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-632 193	-631 226
	Avskrivning på markanläggning	-3 186	-3 186
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-635 379	-634 412
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	24 367	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	43 394	55 793
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 762	55 793
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-378 991	-265 656
	Övriga räntekostnader	-122	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-379 113	-265 656

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 290 000	75 290 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 090 000	43 090 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 858	31 858
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 411 858	118 411 858
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 499 065	-5 864 653
	Årets avskrivningar	-635 379	-634 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 134 444	-6 499 065
	<i>Utgående redovisat värde</i>	111 277 414	111 912 792
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 593 000	1 593 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	107 593 000	107 593 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 000 000	19 000 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	375 164	1 504 762
	Övriga fordringar	32 670	16 401
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	407 834	1 521 163
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar SBAB	1 554 879	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 554 879	0
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SBAB	17 794	1 039 389
	<i>Summa Kassa och bank</i>	17 794	1 039 389

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,52%	2027-03-30	5 005 353	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	4 128 037	0
Stadshypotek AB	3,91%	2026-04-30	2 829 997	750 000
			11 963 387	750 000

Långfristig del	7 085 350
Nästa års amortering av långfristig skuld	750 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 128 037
Kortfristig del	4 878 037
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	750 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 523	0
Övriga kortfristiga skulder	3 247	3 247
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 770	3 247

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	174 628	160 166
Upplupna räntekostnader	2 514	40 725
Övriga upplupna kostnader	163 794	158 906
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 936	359 797

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 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.
- 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.
- 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.
- 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 2024 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK MALMSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:25:39



THORBJÖRN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:03:32



DANIEL PALMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:37:58



ISAK AL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:29:23



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:48:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:48:19



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.