



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Klyvaren i Västerås

 Sparande 157 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 470 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 134 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 526 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
157 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 470 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
6 %

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
134 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
526 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 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769616-8256 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klyvaren 1	2010-01-01	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 557
46	garageplatser	1 104
28	p-platser (19 med elstolpe)	0
Totalt 138 objekt		6 661

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 22 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 20 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Klyvaren GA:1	G:A		64 / 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		64	Parkering, Garage och grönytor
Västerås Stumpen S:1	Samfällighet		9	Parkering

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Torvaldsson	Ordförande
Ulla Elfvendahl	Ledamot
Sven-Erik Karlsson	Ledamot
Manouchehr Vosough	Ledamot
Noel Eriksson	Ledamot
Anders Boman	Ledamot
Erik Lundmark	Ledamot
Lisa Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Torvaldsson, Ulla Elfvendahl, Sven-Erik Karlsson, Erik Lundmark samt suppleanten Lisa Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Lars Olov Engvall med Mats Bergström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Ytter (sammankallande), Pär Wiklund samt Peter Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08 i Mälarparksskolan. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 6/11 2024.

Under året har föreningen utfört:

Målning av entréer och altaner.

Föreningen har installerat IMD-el under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Elbilsladdare
2021	Målning och uppgradering miljörum
2021	"Blipplås" och dörröppnare
2022	Byte av trätrall på altaner och terasser
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	Målning fasad och garage
2024	IMD-el

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

Utbyte av värmepumpar och uppgradering av värmesystem.

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

Ekonomi: Föreningen har omläggning av lån på 14 miljoner i mars 2025. I övrigt planerar vi att följa den allmänna kostnadsutvecklingen för drift av fastigheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Två informationsmöten har ägt rum, ett på våren och ett på hösten. Informationsbrev skickas alltid ut i samband med händelser.

Föreningen har anordnat två städdagar samt kräftskiva och julmingel.

Föreningens hemsida: www.brfklyvaren.se

Föreningen epost: brf.klyvaren1@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	146	162	146	184
Skuldsättning, kr/kvm	2 470	2 560	2 695	2 785	2 868
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 961	3 069	3 231	3 339	3 438
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	134	123	103	108	81
Årsavgifter, kr/kvm	526	495	450	450	450
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	74	78	81	84
Totala intäkter, kr/kvm	549	562	484	462	448
Nettoomsättning, tkr	3 483	3 397	3 066	3 076	2 982
Resultat efter finansiella poster, tkr	-264	-852	-458	-499	-134
Soliditet, %	90	90	90	89	89

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 årsavgifter ingår värme, vatten, IMD-el, 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 föreningens avskrivningsplan för fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 67 731 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning med 8 % 2025-01-01.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års		
	Belopp vid	resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	90 579 100	0	0	90 579 100
Upplåtelseavgifter, kr	70 430 900	0	0	70 430 900
Underhållsfond, kr	3 167 221	0	266 233	3 433 454
S:a bundet eget kapital, kr	164 177 221	0	266 233	164 443 454
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 034 204	-851 696	-266 233	-3 152 133
Årets resultat, kr	-851 696	851 696	-263 931	-263 931
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 885 900	0	-530 164	-3 416 064
S:a eget kapital, kr	161 291 321	0	-263 931	161 027 390

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 583 kr samt ianspråktagande skett med 147 350 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 885 900
Årets resultat, kr	-263 931
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 149 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-413 583
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 350
Balanseras i ny räkning, kr	-3 416 064

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	3 483 289	3 344 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 103	126 531
Summa Rörelseintäkter		3 658 392	3 470 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 352 939	-2 745 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 895	-95 217
Personalkostnader	Not 6	-57 500	-81 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 159 381	-1 147 421
Summa Rörelsekostnader		-3 685 715	-4 069 108
Rörelseresultat		-27 323	-598 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 904	25 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-265 512	-278 912
Summa Finansiella poster		-236 608	-253 284
Resultat efter finansiella poster		-263 931	-851 696
Resultat före skatt		-263 931	-851 696
Årets resultat		-263 931	-851 696



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	176 833 011	177 812 992
Summa Materiella anläggningstillgångar		176 833 011	177 812 992
Summa Anläggningstillgångar		176 833 011	177 812 992

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 688	4 146
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 586	55 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 656	116 998
Summa Kortfristiga fordringar		198 930	177 095

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	207 583	200 000
Summa Kortfristiga placeringar		207 583	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	963 329	903 181
Summa Kassa och bank		963 329	903 181
Summa Omsättningstillgångar		1 369 842	1 280 277

Summa Tillgångar		178 202 854	179 093 269
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll	3 433 454	3 167 221
Summa Bundet eget kapital	164 443 454	164 177 221

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 152 133	-2 034 204
Årets resultat	-263 931	-851 696
Summa Ansamlad förlust	-3 416 065	-2 885 900

Summa Eget kapital

161 027 390 161 291 321

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	14 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	14 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 452 248	3 052 248
Leverantörsskulder		239 602	199 513
Skatteskulder		8 253	70 063
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 399	15 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	462 962	464 167
Summa Kortfristiga skulder		17 175 464	3 801 948

Summa Skulder

17 175 464 17 801 948

Summa Eget kapital och skulder

178 202 854 179 093 269



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 323	-598 412
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 159 381	1 147 421
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 159 381	1 147 421
Erhållen ränta	28 904	25 628
Erlagd ränta	-266 940	-279 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	894 021	295 348
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 834	23 330
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-25 056	12 023
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-46 890	35 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 131	330 701
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-179 400	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-179 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-900 000
Årets kassaflöde	67 731	-569 299
Likvida medel vid årets början	1 103 181	1 672 480
Likvida medel vid årets slut	1 170 912	1 103 181



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:

10-120 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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 886 876	2 749 440
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	37 733	0
	Hyror lokaler	9 000	9 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	604 850	596 600
	Övriga primära intäkter	13 030	9 325
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 551 489	3 364 365
	Hyresbortfall	-68 200	-20 200
	<i>Summa</i>	-68 200	-20 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 483 289	3 344 165

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	175 103	126 531
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	175 103	126 531
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-409 580	-322 198
	Snö och halk-bekämpning	-59 573	-14 384
	Reparationer	-283 474	-274 342
	Planerat underhåll	-147 350	-675 620
	Försäkringsskador	-4 112	-77 816
	El	-358 948	-333 780
	Uppvärmning	-407 872	-376 181
	Vatten	-123 382	-106 868
	Sophämtning	-96 146	-97 405
	Fastighetsförsäkring	-80 105	-70 481
	Kabel-TV och bredband	-175 591	-174 834
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-131 000	-123 896
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 805	-96 416
	Övriga driftkostnader	0	-1 215
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 352 939	-2 745 436
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 000	-28 520
	Administrationskostnader	-39 427	-24 319
	Extern revision	-18 250	-18 750
	Konsultkostnader	-1 500	-4 875
	Föreningsverksamhet	-22 956	0
	Övriga förvaltningskostnader	-31 762	-18 753
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-115 895	-95 217
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-48 000
	Revisionsarvode	0	-3 400
	Sociala avgifter	-10 500	-11 624
	Övriga personalkostnader	0	-18 010
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 500	-81 034

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 159 381	-1 147 421
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 159 381	-1 147 421
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 904	25 628
--	--------	--------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	28 904	25 628
---	---------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-264 607	-278 632
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-905	-280
-----------------------	------	------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-265 512	-278 912
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 969 361	133 969 361
--------------------------------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde mark	56 200 000	56 200 000
---------------------------------	------------	------------

Årets investeringar	179 400	0
---------------------	---------	---

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	190 348 761	190 169 361
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 356 369	-11 208 948
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 159 381	-1 147 421
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 515 750	-12 356 369
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	176 833 011	177 812 992
---------------------------------	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 668 000	2 668 000
----------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	156 668 000	156 668 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	33 051 000	33 051 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	33 051 000	33 051 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar

1 586

55 951

*Summa Övriga fordringar***1 586****55 951**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Fasträntekonto, Nordea 2,65 %

207 583

200 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***207 583****200 000**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

PM-konto Nordea

5

70

Bankkonto Swedbank

959 313

898 284

Bankkonto Nordea

4 011

4 828

*Summa Kassa och bank***963 329****903 181**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea Hypotek AB

1,03%

2025-03-18

14 000 000

0

Nordea Hypotek AB

2,98%

2025-03-20

2 452 248

600 000

16 452 248**600 000**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

16 452 248

Kortfristig del

16 452 248

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,32%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

12 399

15 957

*Summa Övriga skulder***12 399****15 957**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	328 288	296 586
	Upplupna räntekostnader	7 564	8 992
	Övriga upplupna kostnader	127 110	158 589
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	462 962	464 167

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 i Västerås, org.nr. 769616-8256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klyvaren i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klyvaren i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Olov Engvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN TORVALDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:55:34



SVEN-ERIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:04:55



MANOUCHEHR VOSOUGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:26:20



ANDERS BOMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:51:00



NOEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 11:27:42



ULLA ELFVENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:18:56



ERIK LUNDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:48:40



LARS OLOV ENGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 18:17:31



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:00:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS OLOV ENGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:06:16



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 16:00:34



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.