



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Klyvaren i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klyvaren i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769616-8256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5557
46	garageplatser	1104
28	p-platser (19 med elstolpe)	0
Totalt 138 objekt		6661

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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Torvaldsson	Ordförande
Gunilla Wennerström	Ledamot
Robert Häggblom	Ledamot (avgått under året)
Christian Johansson	Ledamot
Emil Thessén	Ledamot (avgått under året)
Sven-Erik Karlsson	Suppleant
Ulla Elfvendahl	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Wennerström, Christian Johansson samt suppleanterna Ulla Elfvendahl och Sven-Erik Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Björn Torvaldsson och Christian Johansson.

Revisorer har varit: Lars Olov Engvall med Mats Bergström som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Mattsson revisor vid BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10 i Mälarparkskolan. På stämman deltog 45 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Under året har föreningen utfört: Installation av dörröppnare och "blipp lås" till cykel- och miljörum
Målning utomhus. Renovering av räcken på terrasser. Modernisering av belysning i hissar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Elbilsladdare

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

Eventuellt IMD, spolning av avlopp samt dränering av fasad.
Målning av garage, altaner, terrasser, balkonger och entréer.
Byte av värmepump, Byte av trallgolv på altaner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Föreningen har haft två informationsmöten under året. Det har även anordnats en kräftskiva, städdag med korvgrillning samt julmingel i aktivitetsparken.

Fortlöpande information via mail och till brevlådor för dem som ej har e-postadress.

Föreningen har en egen hemsida: www.brklyvaren.se

E-post: Brfklyvaren1@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	162	146	184	163	167
Skuldsättning, kr/kvm	2 695	2 785	2 868	3 097	3 352
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	103	108	81	81	75
Driftskostnad, kr/kvm	338	321	253	236	223
Årsavgifter, kr/kvm	450	450	450	450	450
Totala intäkter, kr/kvm	484	462	448	442	446
Nettoomsättning, tkr	3 066	3 076	2 982	2 941	2 907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-458	-499	-134	-197	-85
Soliditet, %	90	89	89	88	88

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	90 579 100	0	0	90 579 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	70 430 900	0	0	70 430 900
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 402 799	0	26 459	3 429 258
S:a bundet eget kapital, kr	164 412 799	0	26 459	164 439 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 313 216	-498 626	26 459	-1 838 300
Årets resultat, kr	-498 626	498 626	-457 941	-457 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 811 842	0	-431 482	-2 296 241
S:a eget kapital, kr	162 600 957	0	-405 023	162 143 017

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 583 kr samt ianspråktagande skett med 387 124 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	-1 811 841
Årets resultat, kr	-457 941
Reservation till underhållsfond, kr	-413 583
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	387 124
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 296 241

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 296 241

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 065 726	3 075 660
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	158 355	0
Summa rörelseintäkter		3 224 081	3 075 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 252 063	-2 136 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 964	-69 406
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 060	-53 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 147 422	-1 147 422
Summa rörelsekostnader		-3 495 509	-3 406 960
Rörelseresultat		-271 428	-331 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 584	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-192 097	-167 325
Summa finansiella poster		-186 513	-167 325
Årets resultat		-457 941	-498 626

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>178 960 413</u>	<u>180 107 835</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>178 960 413</u>	<u>180 107 835</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 960 413</u>	<u>180 107 835</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	28 290	250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	62 117	62 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>110 019</u>	<u>113 538</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>200 426</u>	<u>175 998</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	<u>1 672 480</u>	<u>1 639 590</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 872 906</u>	<u>1 815 589</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>180 833 319</u>	<u>181 923 424</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll		3 429 258	3 402 799
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>164 439 258</u>	<u>164 412 799</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 838 300	-1 313 216
Årets resultat		-457 941	-498 626
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 296 241</u>	<u>-1 811 841</u>
Summa eget kapital		<u>162 143 017</u>	<u>162 600 958</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 000 000	14 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 952 248	4 552 248
Leverantörsskulder		152 328	253 494
Skatteskuld		109 541	51 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	360	-3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	475 825	468 560
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 690 302</u>	<u>5 322 466</u>
Summa skulder		<u>18 690 302</u>	<u>19 322 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>180 833 319</u>	<u>181 923 424</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-457 941	-498 626
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 147 422</u>	<u>1 147 422</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	689 481	648 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 427	492 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-32 164</u>	<u>214 482</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	632 890	1 355 755
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-42 238</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-42 238
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-600 000</u>	<u>-550 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-550 000
Årets kassaflöde	32 890	763 517
Likvida medel vid årets början	1 639 590	876 073
Likvida medel vid årets slut	1 672 480	1 639 590

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	0,85%
Tillkommande utgifter	10%

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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 503 087	2 499 564
Hyror garage och parkeringsplatser	531 700	511 400
Övriga avgifter	3 823	7 870
Övriga intäkter	50 436	72 786
Bruttoomsättning	<u>3 089 046</u>	<u>3 091 620</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-120	0
Hyesbortfall	-23 200	-15 960
	<u>3 065 726</u>	<u>3 075 660</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	158 355	0
	<u>158 355</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	277 264	324 630
Reparationer	294 197	158 767
El	223 162	237 047
Uppvärmning	362 331	383 167
Vatten	100 349	99 528
Sophämtning	101 509	100 060
Övriga avgifter	247 961	245 219
Förvaltningskostnader	119 444	98 337
Fastighetsavgift	123 916	110 672
Övriga driftskostnader	14 806	56 072
Planerat underhåll	387 124	323 267
	<u>2 252 063</u>	<u>2 136 766</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	400	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 427	3 231
Porto och bankavgifter	4 186	4 826
Juridiska avgifter	825	12 004
Revisionskostnad	15 375	27 500
Medlems- och styrelseaktiviteter	14 351	19 852
Övriga kostnader	2 400	1 994
	<u>38 964</u>	<u>69 406</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 000	45 000
Revisorsarvode	0	3 400
Löner och andra ersättningar	0	259
Sociala kostnader	11 060	4 707
	<u>57 060</u>	<u>53 366</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 147 422	1 147 422
	<u>1 147 422</u>	<u>1 147 422</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 521	0
Ränteintäkter skattekonto	63	0
	<u>5 584</u>	<u>0</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	191 817	166 098
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	715
Övriga finansiella kostnader	280	512
	<u>192 097</u>	<u>167 325</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	133 969 361	133 927 123
Årets investeringar	0	42 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 969 361	133 969 361
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 061 526	-8 914 104
Årets avskrivningar	-1 147 422	-1 147 422
Utgående avskrivningar	-11 208 948	-10 061 526
Bokfört värde	122 760 413	123 907 835
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 200 000	56 200 000
Bokfört värde	56 200 000	56 200 000
Summa byggnader och mark	178 960 413	180 107 835
Taxeringsvärde för Klyvaren 1 i Västerås. Värdeår 2010.		
Byggnad - bostäder hyreshus	118 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	2 668 000	1 728 000
	120 668 000	83 728 000
Mark - bostäder hyreshus	36 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	0	0
	36 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde totalt	156 668 000	113 728 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Kundfordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		28 290	250
		28 290	250
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar			
Skattekonto		62 117	62 210
		62 117	62 210
Not 13 Kassa och bank			
Bankkonto		1 672 480	1 639 590
		1 672 480	1 639 590
Not 14 Eget kapital			
	Medlemsinsatser		
	Uppl. avgifter		
Belopp vid årets ingång	70 430 900	90 579 100	3 402 799
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-387 124
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			413 583
Årets resultat			-457 941
Belopp vid årets slut	70 430 900	90 579 100	3 429 258
			-1 838 300
			-457 941
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum
Nordea Hypotek AB	39758255916	2,92%	2023-03-19
Nordea Hypotek AB	39788953808	1,03%	2025-03-18
			Belopp
			3 952 248
			14 000 000
			17 952 248
			Nästa års amortering
			600 000
			0
			600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 000 000
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			14 952 248
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar			33 051 000
varav frigjorda			0
Summa ställda säkerheter			33 051 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			600 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			3 352 248
			3 952 248
			4 552 248
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Arbetsgivaravgifter			360
Mervärdesskatt			0
			360
			-3 480
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter			281 877
Upplupna räntekostnader			9 369
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			184 579
			475 825
			250 287
			5 422
			212 851
			468 560
Not	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Björn Torvaldsson

.....
Christian Johansson

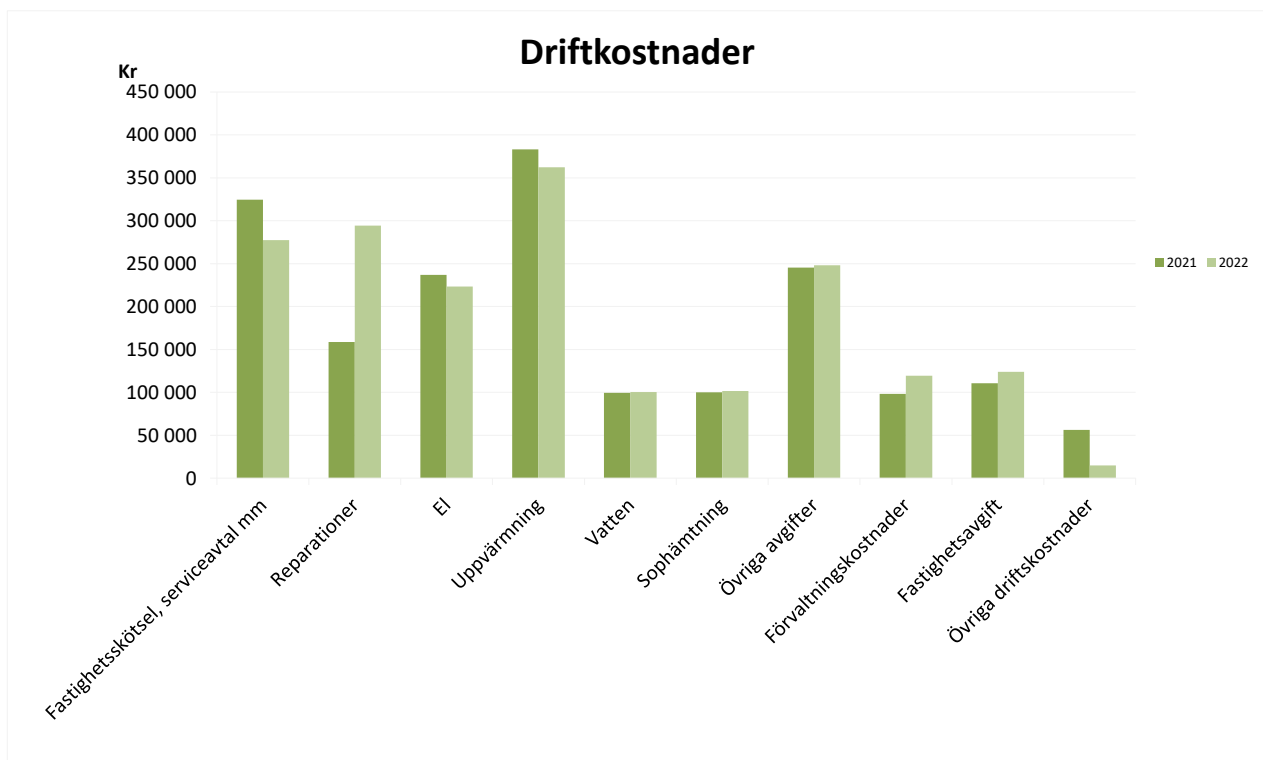
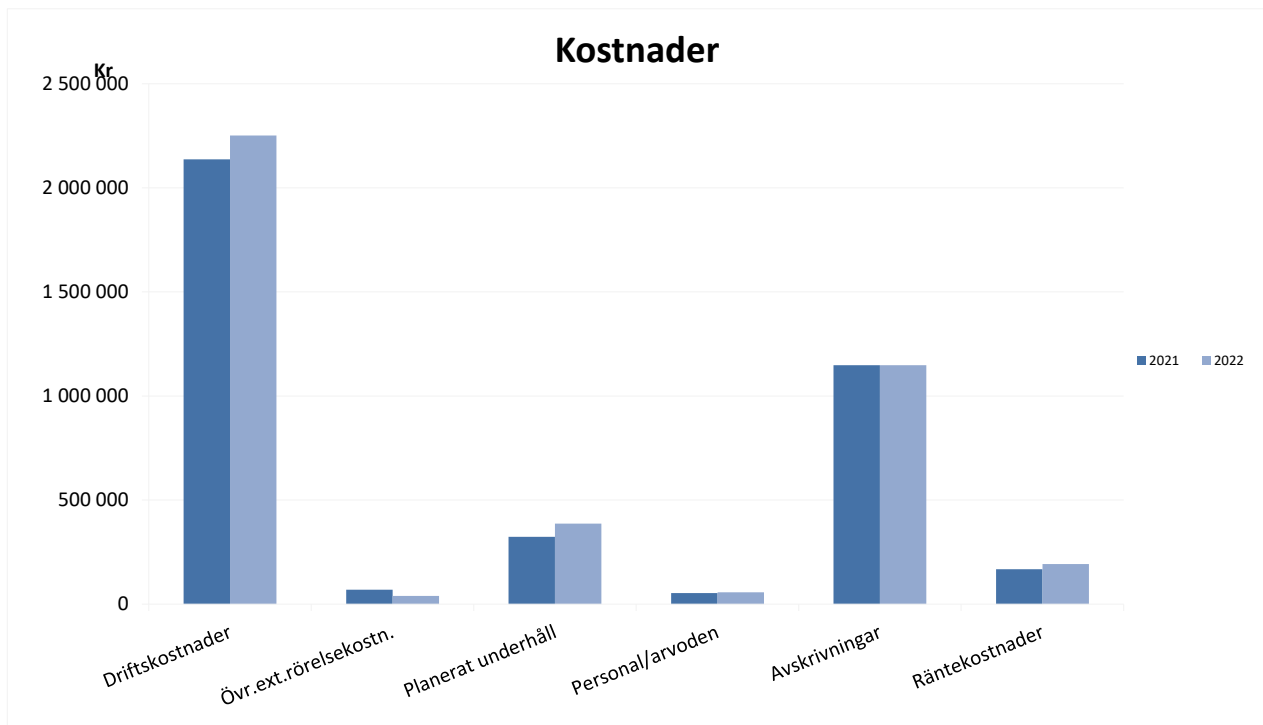
.....
Gunilla Wennerström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Lars Olov Engvall
Av stämman vald revisor

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB





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 2022.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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.

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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Olov Engvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Klyvaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN TORVALDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:09:02



CHRISTIAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:51:43



GUNILLA WENNERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:06:58



LARS OLOV ENGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:28:48



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:39:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-22 kl. 11:25:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-22 kl. 16:40:15





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klyvaren i Västerås



162
KR/KVM
SPARANDE



2695
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



103
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



450
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 162 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 2695 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
	Räntekänslighet 7%	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 %
	Energikostnad 103 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 externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 450 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 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

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.

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 star något i årsredovisningen.