

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-06-13.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klyvaren 1 i Västerås. På fastigheterna finns 2 bostadshus med tillsammans 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2010.

Föreningens 64 bostäder fördelar sig enligt följande:

19st	2 rok
23st	3-3,5 rok
20st	4 rok
2 st	5 rok

Total lägenhetsyta: 5 557 m<sup>2</sup>

Total garageyta: 1 104 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 46 garageplatser, 19 p-platser med elstolpe och 9 p-platser utan elstolpe.

Föreningen blev per 1 januari 2013 momsregistrerad för uthyrning av garageplatser. I och med detta yrkar föreningen rätt att få tillbaka byggmomsen för garaget. Föreningen beräknar få tillbaka totalt 4 007 013 kr avseende ingående moms. Detta belopp kommer att betalas tillbaka med en åttondel (500 875 kr) under en åttaårsperiod med start år 2013. Det totala beloppet har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden. Om föreningen upphör att hyra ut garagen till motpart som bedriver momspliktig verksamhet förlorar föreningen rätten att få tillbaka beräknad momsfordran.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

LT Konsult utför brandsyn två gånger per år. LT Konsult ansvarar också för årlig och löpande översyn av fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult Fastighetsservice. Föreningen har avtal med Telia beträffande bredband, TV och telefoni.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Underhåll och investeringar:* Löpande underhåll enligt fastställd underhållsplan. Föreningen har under året bytt porttelefonerna.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna och uppdaterad underhållsplan. Årets avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 413 583 kronor.

Föreningen planerar att installera 4 elbilsladdare utomhus samt 4 i garaget. Samtliga ljuskällor kommer att bytas ut till LED-belysning.

*Ekonomi:* Årsavgifterna var oförändrade inför 2019. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2020. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån i föreningen uppgår till 450 kr per m<sup>2</sup>.

I årsavgiften ingår Bredbandstelefon, Digital-TV Kanalpaket Lagom och Bredband Fiberlan.

Föreningens lån uppgick per 2019-12-31 till 20 627 248 kr. Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kr. För mer information om föreningens lån, se not 15.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

*Föreningsinformation:* Kallelser till lika möten och aktiviteter samt olika former av regler delas ut i pappersformat i postfacken. Hemsidan används för all form av information om planerade eller pågående projekt, fotogalleri etc. Föreningen har även en egen hemsida, [www.brfklyvaren.se](http://www.brfklyvaren.se), samt egen mailadress, [brf.klyvaren1@gmail.com](mailto:brf.klyvaren1@gmail.com).

Under året har två städdagar ägt rum, höstfest, 2 st informationsmöten samt julbord för föreningens medlemmar.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06 i Viksängskyrkan. På stämman deltog 49 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 101 (99) medlemmar. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning:

Lennart Ytter	ordförande
Pernilla Berg	sekreterare
Andreas Ädel	ledamot
Jacob Rydén	ledamot
Gunilla Wennerström	ledamot
Björn Torvaldsson	suppleant
Ulla Elfvendahl	suppleant
Håkan Johansson	suppleant avgått under året

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lennart Ytter, Jacob Rydén samt suppleanterna Ulla Elfvendahl, Björn Torvaldsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Ytter, Andreas Ädel, Gunilla Wennerström och Pernilla Berg, två i förening.

Till revisor valdes Lars Engvall samt Borevision AB.

Valberedning har varit Peter Karlsson, Per Wiklund och Mats Törnros, med Peter Karlsson som sammankallande.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	2 941	2 907	2 948	2 968	3 191
Resultat efter finansiella poster tkr	-197	-85	34	-52	121
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	88%	88%	87%	86%	85%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	450	450	450	450	497
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 712	4 018	4 324	4 666	4 985
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	55	55	57	59	87
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	18%	20%	22%	24%	29%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	75	74	74	74	74

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 430 900	90 579 100	2 846 997	-341 136	-84 948
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-84 948	84 948
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-144 050	144 050	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			413 583	-413 583	
Årets resultat					-197 388
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 430 900</b>	<b>90 579 100</b>	<b>3 116 530</b>	<b>-695 617</b>	<b>-197 388</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AB" and "dy".

## RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 426 084
Disposition ur UH-fond	144 050
Avsatt till UH-fond	- 413 583
Årets resultat	- <u>197 388</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 893 005

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 893 005

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 116 530 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -466 921 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

*Handwritten signatures and initials:*  
A G  
PB  
Con K JY

## Brf Klyvaren i Västerås

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 941 408	2 907 605
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	20 571	61 590
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 961 979</b>	<b>2 969 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 573 644	-1 486 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 004	-61 387
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 008	-63 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 135 884	-1 135 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 854 540</b>	<b>-2 747 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 439</b>	<b>222 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-304 827	-307 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-304 827</b>	<b>-307 090</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-197 388</b>	<b>-84 948</b>

dy  
 JF  
 PB  
 Gu JR dy

## Brf Klyvaren i Västerås

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	182 283 081	183 418 965
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		182 283 081	183 418 965
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 10	500 876	1 001 753
		500 876	1 001 753
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>182 783 957</b>	<b>184 420 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	180	-2 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	505 360	507 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 499	120 417
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		656 039	625 676
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	1 110 124	1 365 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 766 163</b>	<b>1 990 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 550 120</b>	<b>186 411 705</b>

dy  
 Gw R  
 KFB

## Brf Klyvaren i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll	3 116 530	2 846 997
<i>Summa bundet eget kapital</i>	164 126 530	163 856 997
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-695 617	-341 136
Årets resultat	-197 388	-84 948
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-893 005	-426 084
<b>Summa eget kapital</b>	<b>163 233 525</b>	<b>163 430 913</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		21 627 248
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 627 248
Leverantörsskulder		140 092
Skatteskuld		121 542
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	415 192
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		21 316 594
<b>Summa skulder</b>		22 980 792
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>184 550 120</b>	<b>186 411 705</b>

**Brf Klyvaren i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-197 388	-84 948
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 135 884	1 135 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	938 496	1 050 936
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 363	23 440
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 803	-23 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	943 936	1 050 520
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Periodisering placeringar	500 877	500 877
Kassaflöde från investeringsverksamhet	500 877	500 877
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 700 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 000	-1 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-255 187</b>	<b>-148 603</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 365 311</b>	<b>1 513 914</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 110 124</b>	<b>1 365 311</b>

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



## Brf Klyvaren i Västerås

### 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.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

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

##### 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 samt stadgarna.

##### Skulder till kreditinstitut

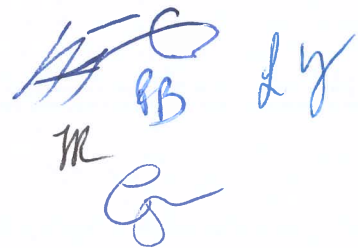
Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

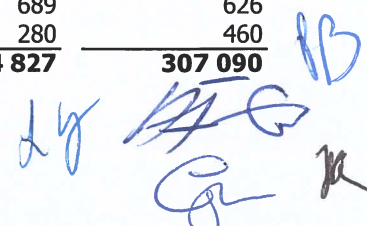
##### Övrigt

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



## Brf Klyvaren i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 499 564	2 499 564
Hyror	433 320	433 320
Övriga intäkter	16 424	17 441
Bruttoomsättning	<u>2 949 308</u>	<u>2 950 325</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	-60
Hyesbortfall	-7 840	-42 660
	<b>2 941 408</b>	<b>2 907 605</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	20 571	61 590
	<b>20 571</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	327 278	282 918
Reparationer	42 474	101 155
El	136 126	123 404
Uppvärmning	325 525	310 006
Vatten	76 402	68 859
Sophämtning	97 199	89 132
Övriga avgifter	58 358	55 596
Förvaltningskostnader	119 607	137 005
Fastighetsavgift	61 376	60 166
Övriga driftskostnader	185 248	198 707
Planerat underhåll	144 050	59 726
	<b>1 573 644</b>	<b>1 486 672</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	9 202	5 737
Porto och bankavgifter	4 366	4 186
Juridiska avgifter	2 352	7 928
Revisionskostnad	18 558	15 373
Medlems- och styrelseaktiviteter	47 842	24 352
Övriga kostnader	3 684	3 811
	<b>86 004</b>	<b>61 387</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 375	46 000
Revisorsarvode	3 400	3 400
Löner och andra ersättningar	222	2 022
Sociala kostnader	11 011	11 689
	<b>59 008</b>	<b>63 111</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 135 884	1 135 884
	<b>1 135 884</b>	<b>1 135 884</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	303 858	306 004
Räntekostnader kortfristiga skulder	689	626
Övriga finansiella kostnader	280	460
	<b>304 827</b>	<b>307 090</b>

dy  


**Brf Klyvaren i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	133 853 987	133 853 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 853 987	133 853 987
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 635 022	-5 499 138
Årets avskrivningar	-1 135 884	-1 135 884
Utgående avskrivningar	-7 770 906	-6 635 022
<b>Bokfört värde</b>	<b>126 083 081</b>	<b>127 218 965</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 200 000	56 200 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>56 200 000</b>	<b>56 200 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>182 283 081</b>	<b>183 418 965</b>
Taxeringsvärde för Klyvaren 1 i Västerås Värdeår 2010.		
Byggnad - bostäder hyreshus	82 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	1 728 000	1 735 000
	83 728 000	84 735 000
Mark - bostäder hyreshus	30 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	0	0
	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	113 728 000	109 735 000
<b>Not 10 Placeringar</b>		
Fordran jämkning moms	500 876	1 001 753
	<b>500 876</b>	<b>1 001 753</b>

**Brf Klyvaren i Västerås**


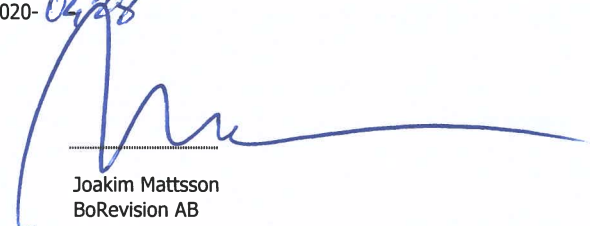
Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		180	-2 123		
		<b>180</b>	<b>-2 123</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		3 461	1 273		
Fordran jämkning moms		501 899	506 109		
		<b>505 360</b>	<b>507 382</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		1 110 124	1 365 311		
		<b>1 110 124</b>	<b>1 365 311</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter				
	Insatser				
	Underh.-fond				
	Balanserat resultat		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	70 430 900	90 579 100	2 846 997	-341 136	-84 948
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-84 948	84 948
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-144 050	144 050	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			413 583	-413 583	
Årets resultat					-197 388
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 430 900</b>	<b>90 579 100</b>	<b>3 116 530</b>	<b>-695 617</b>	<b>-197 388</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788552862	1,49%	2020-03-18	19 100 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788891330	0,88%	2020-05-08	1 527 248	500 000
				20 627 248	700 000
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					17 127 248
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 051 000	33 051 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>33 051 000</b>	<b>33 051 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				700 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 927 248	0
				<b>20 627 248</b>	<b>700 000</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				7 600	10 001
Mervärdesskatt				4 741	2 746
Övriga kortfristiga skulder				180	7 895
				<b>12 521</b>	<b>20 642</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				257 184	261 484
Upplupna räntekostnader				59 236	59 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				98 772	104 982
				<b>415 192</b>	<b>425 625</b>
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**Brf Klyvaren i Västerås****Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Västerås, 2020-04-28

  
Andreas Adel  
Lennart Ytter  
Gunilla Wennerström  
Pernilla Berg  
Jakob Rydén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

  
Lars Olov Engvall  
Av stämman vald revisor  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 år 2019.

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-12 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 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.

Västerås den

28  
14  
2020

Joakim Mattsson  
BoRevision AB

Lars Engvall  
Förtroendevald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Klyvaren i Västerås



163  
KR/KVM  
SPARANDE



3097  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



8%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



81  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



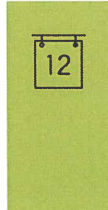
Nej  
TOMTRÄTT



450  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

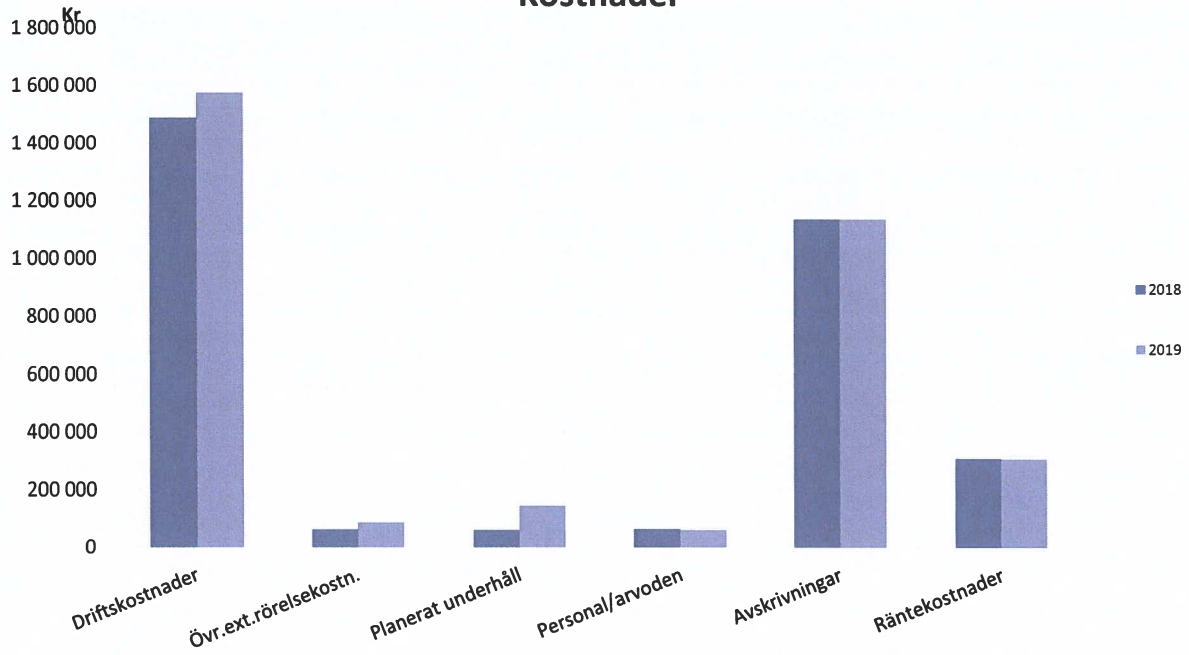
Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 163 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3097 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  81 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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 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.

## Brf Klyvaren i Västerås

## Kostnader



## Driftkostnader

