

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 åttodel (500 875 kr) under en åttaårsperiod med start år 2013. Det totala beloppet har minskat anskaffningsvärdet på byggnaden.

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 faställd underhållsplan. Föreningen har under året installerat 4 elbilspladdare utomhus och 4 i garaget. Samtliga ljuskällor i trapphusen har bytts mot LED-belysning. Underhåll och rengöring av ventilationssystemet har påbörjats.

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

*Ekonomi:* Årsavgifterna var oförändrade inför 2020. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån i föreningen uppgår till 450 kr per m<sup>2</sup>.

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

Föreningens lån uppgick per 2020-12-31 till 19 102 248 kr. Under året har föreningen amorterat 1 525 000 kr. Lånen har lagts om så att ca ¾ är bundet i 5 år och ca 1/4 rörligt. För mer information om föreningens lån, se not 15.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

*Föreningsinformation:* Kallelser till möten och aktiviteter anslås i trapphus. Föreningens hemsida används för all slags aktuell information och som ett uppdaterat bibliotek för regler och instruktioner. Föreningen har en hemsida [www.brfklyvaren.se](http://www.brfklyvaren.se) och mailadress [brf.klyvaren1@gmail.com](mailto:brf.klyvaren1@gmail.com). Sedvanliga städdagar, höstfest samt julbord för medlemmarna har i år utgått pga reglerna kring pågående Covid-19 pandemi.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23 i Viksängskyrkan. På stämman deltog 20 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 103 (101) medlemmar. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning:

Björn Torvaldsson	ordförande
Pernilla Berg	sekreterare
Andreas Ädel	kassör
Marie Samuelsson	ledamot
Gunilla Wennerström	ledamot
Frida Palm	suppleant
Ulla Elfvendahl	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Ädel, Gunilla Wennerström, Pernilla Berg, Björn Torvaldsson samt suppleanterna Frida Palm och Ulla Elfvendahl. Ledamoten Marie Samuelsson kommer att avgå vid årets föreningsstämma, ett år i förtid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Björn Torvaldsson, Andreas Ädel, Gunilla Wennerström och Pernilla Berg, två i förening.

Till revisor valdes Lars Engvall samt Joakim Mattsson vid BoRevision AB.

Valberedning har varit Peter Karlsson, Per Wiklund, Lennart Ytter 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 982	2 941	2 907	2 948	2 968
Resultat efter finansiella poster tkr	-134	-197	-85	34	-52
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	89%	88%	88%	87%	86%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	450	450	450	450	450
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 438	3 712	4 018	4 324	4 666
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	38	55	55	57	59
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	17%	18%	22%	22%	24%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	74	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	3 116 530	-695 617	-197 388
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-197 388	197 388
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-217 629	217 629	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			413 583	-413 583	
Årets resultat					-133 942
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 430 900</b>	<b>90 579 100</b>	<b>3 312 483</b>	<b>-1 088 958</b>	<b>-133 942</b>

BA BJ PB  
CJ JE WS

## RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 893 005
Disposition ur UH-fond	217 629
Avsatt till UH-fond	- 413 583
Årets resultat	- <u>133 942</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 222 900

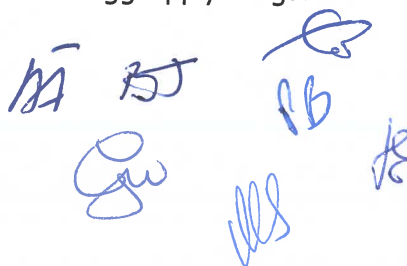
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 222 900
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 312 483 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -329 895 kr.

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



**Brf Klyvaren i Västerås**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 981 872	2 941 408
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	28 650	20 571
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 010 522</b>	<b>2 961 979</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 687 352	-1 573 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 613	-86 004
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 458	-59 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 143 198	-1 135 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 935 621</b>	<b>-2 854 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 900</b>	<b>107 439</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-208 842	-304 827
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 842</b>	<b>-304 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-133 942</b>	<b>-197 388</b>

**Brf Klyvaren i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>181 213 019</u>	<u>182 283 081</u>
	181 213 019	182 283 081

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 10	<u>0</u>	<u>500 876</u>
	0	500 876

**Summa anläggningstillgångar****181 213 019      182 783 957****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	250	180
--------	-----	-----

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	500 881	505 360
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>167 344</u>	<u>150 499</u>
----------------	----------------

*Summa kortfristiga fordringar*

<u>668 475</u>	<u>656 039</u>
----------------	----------------

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 13	876 073	1 110 124
--------	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar****1 544 548      1 766 163****SUMMA TILLGÅNGAR****182 757 567      184 550 120**

## Brf Klyvaren i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Medlemsinsatser	161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll	3 312 483	3 116 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>164 322 483</u>	<u>164 126 530</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 088 958	-695 617
Årets resultat	-133 942	-197 388
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 222 900</u>	<u>-893 005</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>163 099 583</u></b>	<b><u>163 233 525</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>14 000 000</u>	<u>0</u>
	14 000 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	5 102 248	20 627 248
Skatteskuld	125 068	140 092
Övriga kortfristiga skulder	66 538	121 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	13 953	12 521
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 18	
	<u>350 176</u>	<u>415 192</u>
	5 657 984	21 316 595
<b>Summa skulder</b>	<b><u>19 657 984</u></b>	<b><u>21 316 595</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>182 757 567</u></b>	<b><u>184 550 120</u></b>

AF BJ SB K  
 Gu MS

**Brf Klyvaren i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-133 942	-197 388
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 143 198	1 135 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 009 256	938 496
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 436	-30 363
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-133 611	35 803
Kassaflöde från löpande verksamhet	863 209	943 936
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Periodisering placeringar	500 877	500 877
Investeringar i fastigheten	-73 136	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	427 741	500 877
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 525 000	-1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 525 000	-1 700 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-234 050</b>	<b>-255 187</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 110 124</b>	<b>1 365 311</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>876 073</b>	<b>1 110 124</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.

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**

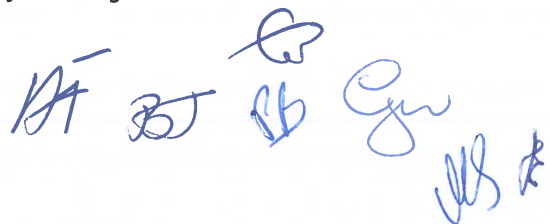
Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 499 564	2 499 564
Hyror	433 320	433 320
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga intäkter	48 108	16 424
Bruttoomsättning	<u>2 981 992</u>	<u>2 949 308</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-60
Hyresbortfall	0	-7 840
	<b>2 981 872</b>	<b>2 941 408</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	<u>28 650</u>	<u>20 571</u>
	<b>28 650</b>	<b>20 571</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	326 426	327 278
Reparationer	87 595	42 474
El	145 962	136 126
Uppvärmning	302 953	325 525
Vatten	91 384	76 402
Sophämtning	90 733	97 199
Övriga avgifter *	227 118	58 358
Förvaltningskostnader	99 042	119 607
Fastighetsavgift	62 848	61 376
Övriga driftskostnader *	35 662	185 248
Planerat underhåll	<u>217 629</u>	<u>144 050</u>
	<b>1 687 352</b>	<b>1 573 644</b>
*Kostnaden för bredband är flyttad från Övriga driftskostnader till Övriga avgifter.		
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 631	9 202
Porto och bankavgifter	4 175	4 366
Juridiska avgifter	9 771	2 352
Revisionskostnad	12 712	18 558
Medlems- och styrelseaktiviteter	12 623	47 842
Övriga kostnader	<u>700</u>	<u>3 684</u>
	<b>43 613</b>	<b>86 004</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	46 000	44 375
Revisorsarvode	3 400	3 400
Löner och andra ersättningar	0	222
Sociala kostnader	<u>10 558</u>	<u>11 011</u>
	<b>59 958</b>	<b>59 008</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<u>1 143 198</u>	<u>1 135 884</u>
	<b>1 143 198</b>	<b>1 135 884</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	207 654	303 858
Räntekostnader kortfristiga skulder	561	689
Övriga finansiella kostnader	<u>627</u>	<u>280</u>
	<b>208 842</b>	<b>304 827</b>

AA BT B Gu H Skull

**Brf Klyvaren i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	133 853 987	133 853 987
Årets investeringar	73 136	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 927 123	133 853 987
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 770 906	-6 635 022
Årets avskrivningar	-1 143 198	-1 135 884
Utgående avskrivningar	-8 914 104	-7 770 906
<b>Bokfört värde</b>	<b>125 013 019</b>	<b>126 083 081</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>181 213 019</b>	<b>182 283 081</b>
Taxeringsvärde för Klyvaren 1 i Västerås. Värdeår 2010.		
Byggnad - bostäder hyreshus	82 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	1 728 000	1 728 000
	83 728 000	83 728 000
Mark - bostäder hyreshus	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	0	0
	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde totalt	113 728 000	113 728 000
<b>Not 10 Placeringar</b>		
Fordran jämkning moms	0	500 876
	<b>0</b>	<b>500 876</b>

IA BJ BG  
 Gu  
 AS JK

## Brf Klyvaren i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	250	180			
	<b>250</b>	<b>180</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	5	3 461			
Övriga fordringar	500 876	501 899			
	<b>500 881</b>	<b>505 360</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	876 073	1 110 124			
	<b>876 073</b>	<b>1 110 124</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	3 116 530	-695 617	-197 388
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-197 388	197 388
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-217 629	217 629	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			413 583	-413 583	
Årets resultat					-133 942
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 430 900</b>	<b>90 579 100</b>	<b>3 312 483</b>	<b>-1 088 958</b>	<b>-133 942</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788953808	1,03%	2025-03-18	14 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788953816	0,55%	2021-03-18	5 102 248	400 000
				19 102 248	400 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>14 000 000</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					17 102 248
<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)				400 000	700 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 702 248	19 927 248
				<b>5 102 248</b>	<b>20 627 248</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				7 600	7 600
Mervärdesskatt				6 353	4 741
Övriga kortfristiga skulder				0	180
				<b>13 953</b>	<b>12 521</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				238 440	257 184
Upplupna räntekostnader				5 819	59 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				105 917	98 772
				<b>350 176</b>	<b>415 192</b>
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Gu AB  
 AF B  
 AS R

## Brf Klyvaren i Västerås

## Noter

2020-12-31

2019-12-31

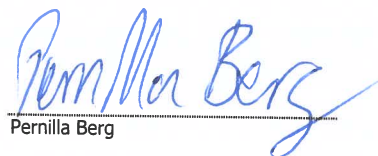
Västerås, 2021-04 15



Andreas Adel



Björn Torvaldsson




Pernilla Berg



Gunilla Wennerström

Marie Samuelson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 15

Lars Olov Engvall  
Av stämman vald revisor  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB




# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Klyvaren i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 184 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 2868 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  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 %
	Energikostnad  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.
	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.

# 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 2020.

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 2020 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 och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats 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 inhämtats 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 2020 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. 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 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 15/4 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB

Lars Engvall  
Förtroendevald revisor