



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 152 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 824 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 97 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 557 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Klyvaren 2 i
Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
152 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 824 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
97 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
557 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Klyvaren 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769618-6746 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klyvaren 2	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 271
28	garageplatser	700
18	p-platser (varav 9 laddplatser)	0
Totalt 84 objekt		3 971

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 5 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Anders Gantz	Ordförande
Thorbjörn Johansson	Ledamot
Daniel Palmkvist	Ledamot
Isak Al	Ledamot
Karin Lövstrand	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Gantz, Thorbjörn Johansson, Daniel Palmkvist, Isak Al samt suppleanten Karin Lövstrand.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thorbjörn Johansson, Anders Gantz, Daniel Palmkvist och Isak Al.

Revisorer har varit: Josefin Wiebe revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Magnus Nordqvist (sammankallande) och Anna Österberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 i Handelsbanken lokal på Lasse Färnlöfs plats 4. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

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

Under 2025 har styrelsen arbetat för att ta vara på medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta bostadsrättsföreningens ekonomi, fastighet och övriga intressen. Genom god förvaltning har föreningen inte höjt avgifterna för kalenderåret 2025, ingen höjning väntas för 2026 heller. Bostadsrättsföreningen har en hög amortering som påvisar hälsosam drift samt en ekonomi som påvisar motståndskraft trots omvärldens påfrestningar.

Under 2025 har styrelsen:

- Omförhandlat stora kostnadsposter till förmånligare villkor
- Installerat 9 laddstolpar för att tillgodose ökat behov av laddning av medlemmarna
- Utforskat möjligheten med kollektivavtalat elavtal (IMD)
- Utforskat möjligheten att installera fler elstolpar
- Genomfört omfattande fastighetsunderhåll

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Elbilsladdare (4 st)
2025	Elbilsladdare (5 st nya och 4 st uppgraderingar)

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier och föreningsdokument.

Medlemmarna har fått medlemsbrev under året där styrelsen informerat om väsentliga händelser.

Föreningen har haft er årlig kräftskiva tillsammans med grannföreningar.

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

Föreningens epost: klyvaren2@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	164	187	223	206
Skuldsättning, kr/kvm	2 824	3 013	3 246	3 372	3 491
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 428	3 657	3 246	3 372	3 491
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	97	95	92	80	81
Årsavgifter, kr/kvm	557	554	527	504	514
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	82	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	539	536	515	504	503
Nettoomsättning, tkr	2 142	2 127	2 045	2 003	1 999
Resultat efter finansiella poster, tkr	-293	-304	73	51	182
Soliditet, %	90	89	88	88	88

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader samt underhållskostnader på 257 600 kr, vilket tas från föreningen underhållsfond.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 155 359 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152 kr/m².

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 170 598	0	0	50 170 598
Upplåtelseavgifter, kr	49 209 402	0	0	49 209 402
Underhållsfond, kr	1 094 988	0	-112 000	982 988
S:a bundet eget kapital, kr	100 474 988	0	-112 000	100 362 988
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	697 839	-304 237	112 000	505 602
Årets resultat, kr	-304 237	304 237	-293 007	-293 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	393 602	0	-181 007	212 595
S:a eget kapital, kr	100 868 590	0	-293 007	100 575 583

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 000 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	393 602
Årets resultat, kr	-293 007
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	212 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	212 595
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 141 818	2 126 715
Summa Rörelseintäkter		2 141 818	2 126 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 296 119	-1 330 926
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 361	-81 030
Personalkostnader	Not 5	-74 157	-72 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-637 919	-635 379
Summa Rörelsekostnader		-2 072 557	-2 119 601
Rörelseresultat		69 262	7 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 154	67 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-385 423	-379 113
Summa Finansiella poster		-362 269	-311 351
Resultat efter finansiella poster		-293 007	-304 237
Resultat före skatt		-293 007	-304 237
Årets resultat		-293 007	-304 237

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	110 741 119	111 277 414
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 741 119	111 277 414
Summa Anläggningstillgångar		110 741 119	111 277 414

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	727 079	407 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 670	100 447
Summa Kortfristiga fordringar		815 750	508 281
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 554 879
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 554 879
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	586 189	17 794
Summa Kassa och bank		586 189	17 794
Summa Omsättningstillgångar		1 401 939	2 080 955
Summa Tillgångar		112 143 058	113 358 368

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	99 380 000	99 380 000
Fond för yttre underhåll	982 988	1 094 988
Summa Bundet eget kapital	100 362 988	100 474 988

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	505 602	697 839
Årets resultat	-293 007	-304 237
Summa Fritt eget kapital	212 596	393 602

Summa Eget kapital	100 575 584	100 868 591
---------------------------	--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 005 353	7 085 350
Summa Långfristiga skulder		5 005 353	7 085 350

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 208 034	4 878 037
Leverantörsskulder		59 990	144 824
Skatteskulder		31 140	31 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 396	8 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 561	340 936
Summa Kortfristiga skulder		6 562 121	5 404 428

Summa Skulder	11 567 474	12 489 778
----------------------	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder	112 143 058	113 358 368
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 262	7 114
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	637 919	635 379
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	637 919	635 379
Erhållen ränta	23 154	67 762
Erlagd ränta	-385 469	-417 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 866	292 931
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 249	-28 996
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-172 258	64 752
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-189 507	35 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 359	328 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-101 625	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-101 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 000	-925 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-925 000
Årets kassaflöde	-696 266	-596 313
Likvida medel vid årets början	1 947 838	2 544 151
Likvida medel vid årets slut	1 251 572	1 947 838

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 756 356	1 756 356
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	66 615	55 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 000	311 550
	Hyror förbrukningsbaserad	11 018	5 283
	Övriga primära intäkter	4 030	7 818
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 149 018	2 136 315
	Hyresbortfall	-7 200	-9 600
	<i>Summa</i>	-7 200	-9 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 141 818	2 126 715

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-285 753	-281 492
	Snö och halk-bekämpning	-4 740	-16 763
	Reparationer	-162 401	-109 355
	Planerat underhåll	-257 000	-320 601
	Försäkringsskador	-4 674	0
	El	-137 307	-123 503
	Uppvärmning	-183 837	-183 877
	Vatten	-64 978	-69 283
	Sophämtning	-61 887	-68 599
	Fastighetsförsäkring	-44 359	-46 347
	Kabel-TV och bredband	-73 973	-95 176
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-15 210	-15 930
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 296 119	-1 330 926
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 267	-10 937
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-15 790
	Administrationskostnader	-6 368	-12 717
	Extern revision	-19 000	-19 375
	Föreningsverksamhet	-7 200	0
	Övriga förvaltningskostnader	-22 526	-22 212
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 361	-81 030
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 300
	Sociala avgifter	-15 357	-14 966
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 157	-72 266

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-632 193	-632 193
	Avskrivning på markanläggning	-5 726	-3 186
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-637 919	-635 379
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 034	24 367
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 120	43 394
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 154	67 762
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-385 423	-378 991
	Övriga räntekostnader	0	-122
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-385 423	-379 113

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 290 000	75 290 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	43 090 000	43 090 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	31 858	31 858
	Årets investeringar	101 625	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 513 482	118 411 858
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 134 444	-6 499 065
	Årets avskrivningar	-637 919	-635 379
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 772 363	-7 134 444
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 741 119	111 277 414
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 521 000	1 593 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 521 000	107 593 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 000 000	19 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	665 384	375 164
	Övriga fordringar	61 695	32 670
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	727 079	407 834
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar SBAB	0	1 554 879
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	1 554 879

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto SBAB

586 189

17 794

*Summa Kassa och bank***586 189****17 794****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,69%

2026-06-01

4 128 037

0

Stadshypotek AB

3,91%

2026-04-30

2 079 997

750 000

Stadshypotek AB

3,52%

2027-03-30

5 005 353

0

11 213 387**750 000**

Långfristig del

5 005 353

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 208 034

Kortfristig del

6 208 034

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

750 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 329 997

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,29%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld

0

5 523

Övriga kortfristiga skulder

3 396

3 247

*Summa Övriga skulder***3 396****8 770****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

173 363

174 628

Upplupna räntekostnader

2 468

2 514

Övriga upplupna kostnader

83 730

163 794

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***259 561****340 936****Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-14.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klyvaren 2 i Västerås, org.nr. 769618-6746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klyvaren 2 i Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klyvaren 2 i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Gantz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:00:15



Thorbjörn Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:21:20



Daniel Palmkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:38:05



Isak Al

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:57:16



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:40:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Klyvaren 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:40:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.