

Instruktion för att skicka in årsredovisning till Bolagsverket

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår 2025 eller senare ska skicka in sin årsredovisning, revisionsberättelse samt ett undertecknat fastställelseintyg till Bolagsverket. Detta ska vara Bolagsverket tillhanda senast en månad efter genomförd stämma.

Underlåtelse att skicka in detta i tid ger en förseningsavgift på 7 500 kr till Bolagsverket.

Föreliggande handlingar är ett paket med alla dokument som ska skickas in till Bolagsverket. Årsredovisningen och revisionsberättelsen är redan undertecknade digitalt.

Fastställelseintyget som också finns med i paketet, måste undertecknas manuellt av en ledamot i styrelsen. Med detta dokument intygas att årsredovisningen har fastställts på föreningens stämma.

När intyget är undertecknat behöver alla handlingarna i paketet (undantaget denna instruktion på en sida) läggas ner i ett kuvert för att sedan skickas med post till Bolagsverket med följande adress:

Bolagsverket
Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

Brf Klyvaren i Västerås

769616-8256

Undertecknad styrelseledamot i Brf Klyvaren i Västerås intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 182 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 379 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 149 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 598 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Klyvaren i Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
182 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

Som relativt ung förening med lågt behov av underhåll har styrelsen gjort extra amortering av lån.

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
2 379 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
5 %

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
149 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
598 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Klyvaren i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769616-8256 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 557
46	garageplatser (varav 12 elbilsladdare)	1 104
28	p-platser (varav 4 elbilsladdare)	0
Totalt 138 objekt		6 661

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Klyvaren GA:1	G:A		64 / 126	Garage, Inklusive garageportar, Samt tillhörande anordningar och utrustning, Slussrum med dörr, Ventilationsrum med dörr samt fungerande sammanhållet system för gemensam ventilation, Kommunikationsytor, Innergård, Trappor till innergård och utvändiga parkeringsplatser
Västerås Klyvaren S:1	Samfällighet		64	Parkering, Garage och grönytor
Västerås Stumpen S:1	Samfällighet		9	Parkering

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Hård af Segerstad, Anders Boman, Manouchehr Vosough, Noel Eriksson och suppleanten Lisa Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulla Elfvendahl, Sven-Erik Karlsson, Manouchehr Vosough och Anna Hård af Segerstad.

Revisorer har varit: Lars Olov Engvall med Mats Bergström som suppleant valda av föreningen, samt Theodor Lönnman revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14 på Mälarparksskolan. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-12-08.

Underhåll och investeringar: Bokföringsnämnden har beslutat att alla bostadsrättsföreningar ska använda K3 från och med 2026-01-01. K3 innebär ändrad avskrivningstid med komponentavskrivning. Konsekvensen är att våra avskrivningar kommer att fördubblas och föreningen får bokföringsmässigt stort negativt resultat. Samtliga 64 lägenheter har under hösten 2025 besökts av styrelsen (lägenhetsbesiktning) avseende kontroll av frånluftsventilation, vattenavstängning och brandvarnare.

Styrelsen har uppdaterade underhållsplanen som sträcker sig över 30 år och gjort en flerårsbudget. Flerårsbudgeten visar på ett positivt rörelseresultat.

Under året har ytterligare 8 elbilsaddare installerats i garaget. Filterbyte hos alla lägenheter har gjorts. Elsäkerhetsbesiktning genomfördes 2025-12-09 samt en fastighetsbesiktning 2025-12-08.

Ekonomi: Lånen har omlagts, vid omläggning 10 Mkr till 2,7% rörlig ränta och 6,3 Mkr till 3,1% bunden ränta 3 år. Föreningen amorterar 0,6Mkr per år. På föreningens rörliga lån gjordes en extra smortering med 0,6Mkr 2026-03-18, det har då bundits på 1 år till 2,51 % ränta.

Föreningen: Styrelsen har uppdaterat och tagit fram nya uppdragsbeskrivningar för att förenkla för nya styrelsemedlemmar och funktionärer. Vi har gått igenom alla styrelseprotokoll och tagit fram en beslutslista som ska finnas. Dessutom har vi uppdaterat ordningsreglerna. De finns på hemsidan www.brfklyvaren.se

Föreningsinformation: Styrelsen har skickat ut informationsblad 5 gånger under året. Föreningen har genomfört 2 städdagar och trivselkommittén har arrangerat en kräftskiva och ett glöggmingel tillsammans med grannföreningarna Klyvaren 2 och Klyvaren 3.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Elbilsaddare
2021	Målning och uppgradering miljörum
2021	"Blipplås" och dörröppnare
2022	Byte av trätrall på altaner och terasser
2022	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2023	Målning fasad och garage
2024	IMD-el
2025	Installation av ytterligare 8 elbilsaddare

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

Utbyte av värmepumpar och uppgradering av värmesystem.

Ekonomi: Vi följer den allmänna kostnadsutvecklingen för drift av fastigheter.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

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

Föreningens hemsida: www.brfklyvaren.se

Föreningen epost: brf.klyvaren1@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	157	146	162	146
Skuldsättning, kr/kvm	2 379	2 470	2 560	2 695	2 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 852	2 961	3 069	3 231	3 339
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	149	134	123	103	108
Årsavgifter, kr/kvm	598	526	495	450	450
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	80	74	78	81
Totala intäkter, kr/kvm	595	549	562	484	462
Nettoomsättning, tkr	3 905	3 483	3 397	3 066	3 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	-264	-852	-458	-499
Soliditet, %	91	90	90	90	89

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningsplan för fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 084 855 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 181 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5 % 2026-01-01.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	90 579 100	0	0	90 579 100
Upplåtelseavgifter, kr	70 430 900	0	0	70 430 900
Underhållsfond, kr	3 433 454	0	350 227	3 783 681
S:a bundet eget kapital, kr	164 443 454	0	350 227	164 793 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 152 133	-263 931	-350 227	-3 766 292
Årets resultat, kr	-263 931	263 931	-19 491	-19 491
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 416 064	0	-369 718	-3 785 783
S:a eget kapital, kr	161 027 390	0	-19 491	161 007 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 583 kr samt ianspråktagande skett med 63 356 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 416 065
Årets resultat, kr	-19 491
Reservation till underhållsfond, kr	-413 583
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 356
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-3 785 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 785 783

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	3 905 008	3 483 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 099	175 103
Summa Rörelseintäkter		3 963 107	3 658 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 200 145	-2 352 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 774	-115 895
Personalkostnader	Not 6	-58 515	-57 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 166 090	-1 159 381
Summa Rörelsekostnader		-3 595 524	-3 685 715
Rörelseresultat		367 583	-27 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 139	28 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-405 213	-265 512
Summa Finansiella poster		-387 074	-236 608
Resultat efter finansiella poster		-19 491	-263 931
Resultat före skatt		-19 491	-263 931
Årets resultat		-19 491	-263 931



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	175 754 421	176 833 011
Summa Materiella anläggningstillgångar		175 754 421	176 833 011
Summa Anläggningstillgångar		175 754 421	176 833 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31	14 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	43 867	1 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 173	182 656
Summa Kortfristiga fordringar		192 071	198 930
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	212 116	207 583
Summa Kortfristiga placeringar		212 116	207 583
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 352 151	963 329
Summa Kassa och bank		1 352 151	963 329
Summa Omsättningstillgångar		1 756 338	1 369 842
Summa Tillgångar		177 510 760	178 202 854



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll	3 783 681	3 433 454
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	164 793 681	164 443 454
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 766 292	-3 152 133
Årets resultat	-19 491	-263 931
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 785 783	-3 416 065
Summa Eget kapital	161 007 898	161 027 390

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 146 298 248	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 298 248	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 550 000	16 452 248
Leverantörsskulder	124 441	239 602
Skatteskulder	27 719	8 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 1513 544	12 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16488 910	462 962
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	10 204 614	17 175 464
Summa Skulder	16 502 862	17 175 464
Summa Eget kapital och skulder	177 510 760	178 202 854



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	367 583	-27 323
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 166 090	1 159 381
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 166 090	1 159 381
Erhållen ränta	18 139	28 904
Erlagd ränta	-397 584	-266 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 154 227	894 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 859	-21 835
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-76 231	-25 056
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-69 372	-46 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 084 855	847 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-87 500	-179 400
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 500	-179 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-604 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-604 000	-600 000
Årets kassaflöde	393 355	67 731
Likvida medel vid årets början	1 170 912	1 103 181
Likvida medel vid årets slut	1 564 268	1 170 912



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 elbilsledare/kortläsare 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	3 117 948	2 886 876
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	203 077	37 733
	Hyror lokaler	9 000	9 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	612 000	604 850
	Hyror förbrukningsbaserad	866	0
	Övriga primära intäkter	18 617	13 030
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 961 508	3 551 489
	Hysesbortfall	-56 500	-68 200
	<i>Summa</i>	-56 500	-68 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 905 008	3 483 289

I årsavgifter ingår värme, vatten, IMD-el, kabel-tv och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	58 099	175 103
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 099	175 103

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-411 161	-485 385
	Snö och halk-bekämpning	-18 583	-59 573
	Reparationer	-197 110	-283 474
	Planerat underhåll	-63 356	-147 350
	Försäkringsskador	0	-4 113
	El	-443 329	-358 948
	Uppvärmning	-413 707	-407 872
	Vatten	-135 438	-123 382
	Sophämtning	-99 184	-96 146
	Fastighetsförsäkring	-66 713	-80 105
	Kabel-TV och bredband	-189 928	-175 591
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 636	-131 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 200 145	-2 352 939
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 246	-2 000
	Administrationskostnader	-61 463	-39 427
	Extern revision	-20 500	-18 250
	Konsultkostnader	0	-1 500
	Föreningsverksamhet	-30 102	-22 956
	Övriga förvaltningskostnader	-27 463	-31 762
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-170 774	-115 895
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 000	-47 000
	Revisionsarvode	-3 400	0
	Sociala avgifter	-8 115	-10 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-58 515	-57 500

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 166 090	-1 159 381
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 166 090	-1 159 381

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 533	0
Ränteintäkter placeringar	0	5 662
Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 606	23 241
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 139	28 904

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-404 824	-264 607
Övriga räntekostnader	-389	-905
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-405 213	-265 512

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	134 148 761	133 969 361
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 200 000	56 200 000
	Årets investeringar	87 500	179 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	190 436 261	190 348 761
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 515 750	-12 356 369
	Årets avskrivningar	-1 166 090	-1 159 381
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 681 840	-13 515 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	175 754 421	176 833 011
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 829 000	2 668 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 853 000	0
	<i>Summa</i>	164 682 000	156 668 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 051 000	33 051 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 051 000	33 051 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	43 867	1 586
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	43 867	1 586
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Fasträntekonto Nordea, 1,5 %	212 116	207 583
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	212 116	207 583

Not 13 **Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro/Bankgiro	0	5
Bankkonto 1	1 351 750	959 313
Bankkonto 2	402	4 011
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 352 151	963 329

Not 14 **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,50%	2026-03-18	9 550 000	600 000
Nordea Hypotek AB	3,13%	2028-03-15	6 298 248	0
			15 848 248	600 000

Långfristig del	6 298 248
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 550 000
Kortfristig del	9 550 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 **Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	13 544	12 399
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 544	12 399

Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	342 089	328 288
Upplupna räntekostnader	15 193	7 564
Övriga upplupna kostnader	131 628	127 110
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	488 910	462 962

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-01.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klyvaren i Västerås, org.nr. 769616-8256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Lars Olov Engvall
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Klyvaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574396948**

Anna Hård af Segerstad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 21:16:23



Björn Torvaldsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 19:33:10



Sven-Erik Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 13:46:32



Manouchehr Vosough

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 18:37:41



Anders Boman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:31:22



Noel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:22:22



Ulla Elfvendahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:07:48



Erik Lundmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:31:46



Lars Olov Engvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:27:30



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:17:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Klyvaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574983816**

Lars Olov Engvall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:25:37



Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:16:59



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.