

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klätterhusen 2
Org nr: 769634-2752

2023-01-01 – 2023-12-31

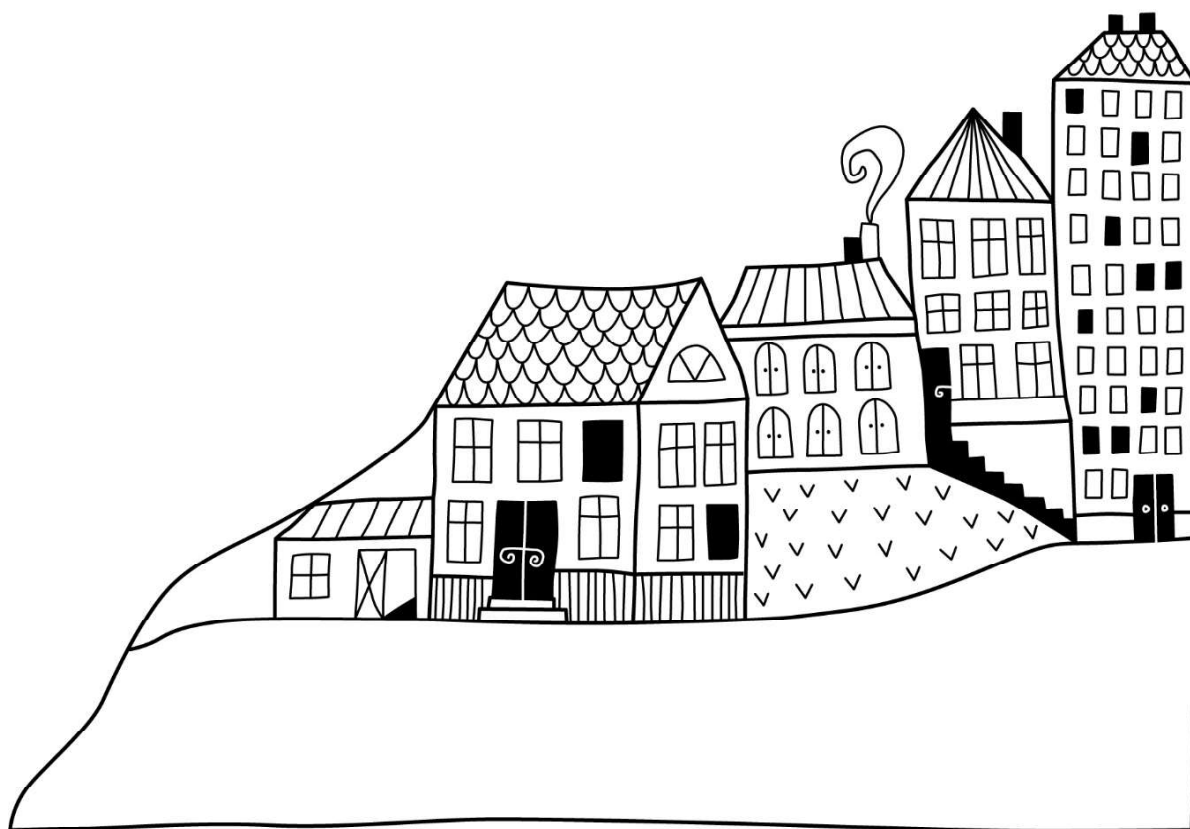




Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Klätterhusen 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-21. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Svedala kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av ökade räntekostnader och ökade kostnader för reparationer.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 287% till 8%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 597 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tejarp 6:74, 6:75, 6:76, 6:77, 6:78, 6:79, 6:80, 6:81, 6:82, 6:83, 6:84, 6:85 och 6:86 i Svedala Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 24 småhus samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2019.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa och i försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Gemensamhetslokal	1



Total tomtarea	8 828 m ²
Total bostadsarea	2 220 m ²

Föreningen ingår i en gemensamhetsförening som innehåller en gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad under de närmsta 30 åren på 140 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 63 kr/m².

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Just*	Ordförande	2024
Anne-Li Pedersen	Ledamot	2024
Elin Lantz Ramneskog	Ledamot	2024
Anders Mårtensson	Ledamot	2024
Fanny Henningsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Paakkonen	Suppleant	2024
Robin Rymza	Suppleant	2024
<i>*avgått under året</i>		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Johan Markholm, Marredo AB	Auktoriserad revisor
Rolf Jönsson	Förtroendevald revisor
Valberedning	Uppdrag
Andreas Ramneskog	Valberedning
Nicholas Wærness	Valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10% från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 495	1 300	1 300	1 300	758
Rörelsens intäkter	1 523	1 327	*	*	*
Resultat efter finansiella poster	-547	-54	86	68	56
Resultat exkl. avskrivningar	51	541	*	*	*
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-89	430	*	*	*
Balansomslutning	72 025	72 757	*	*	*
Soliditet %	65	65	65	64	56
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8	287	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	359	287	*	*	*
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	*	*	*
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	673	586	586	586	586
Driftkostnader kr/kvm	163	52	*	*	*
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	163	52	*	*	*
Energikostnad kr/kvm	16	15	8	7	5
Underhållsfond kr/kvm	263	200	*	*	*
Reservering till underhållsfond kr/kvm	63	50	*	*	*
Sparande kr/kvm	19	244	*	*	*
Ränta kr/kvm	383	235	185	183	99
Skuldsättning kr/kvm	11 287	11 418	11 555	11 703	11 840
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 287	11 418	11 555	11 703	11 840
Räntekänslighet %	16,8	19,5	*	*	*

*Nyckeltal för tidigare år saknas

Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 10% från och med 2024-02-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 980 005	444 000	-136 225	-54 376
Disposition enl. årsstämmobeslut			-54 376	54 376
Reservering underhållsfond		140 000	-140 000	
Årets resultat				-546 776
Vid årets slut	46 980 005	584 000	-330 601	-546 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-190 601
Årets resultat	-546 776
Årets fondreservering enligt stadgarna	-140 000
Summa	-877 377

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-877 377**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 494 912	1 299 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 996	27 555
Summa rörelseintäkter		1 522 908	1 327 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-361 903	-116 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 935	-84 952
Personalkostnader	Not 6	-68 680	-63 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-597 351	-595 356
Summa rörelsekostnader		-1 230 869	-860 190
Rörelseresultat		292 039	467 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 803	408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-849 618	-522 085
Summa finansiella poster		-838 815	-521 677
Resultat efter finansiella poster		-546 776	-54 376
Årets resultat		-546 776	-54 376



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	70 708 083	71 305 434
Summa materiella anläggningstillgångar		70 708 083	71 305 434
Summa anläggningstillgångar		70 708 083	71 305 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	34 995	30 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	44 715	18 172
Summa kortfristiga fordringar		79 710	49 165
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 237 514	1 402 720
Summa kassa och bank		1 237 514	1 402 720
Summa omsättningstillgångar		1 317 224	1 451 885
Summa tillgångar		72 025 307	72 757 319



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 980 005	46 980 005
Fond för yttre underhåll		584 000	444 000
Summa bundet eget kapital		47 564 005	47 424 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-330 601	-136 225
Årets resultat		-546 776	-54 376
Summa fritt eget kapital		-877 377	-190 601
Summa eget kapital		46 686 628	47 233 404
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 283 400	25 017 296
Summa långfristiga skulder		8 283 400	25 017 296
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 772 746	330 624
Leverantörsskulder		6 126	6 465
Övriga skulder	Not 15	68 680	29 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	207 727	139 865
Summa kortfristiga skulder		17 055 279	506 619
Summa eget kapital och skulder		72 025 307	72 757 319



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-546 776	-54 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	597 351	595 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 575	540 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 545	208 576
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	106 538	36 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 568	786 310
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-199 280
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-199 280
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-291 774	-303 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-291 774	-502 352
Årets kassaflöde	-165 206	283 958
Likvidamedel vid årets början	1 402 720	1 118 762
Likvidamedel vid årets slut	1 237 514	1 402 720
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 494 912	1 299 936
Summa nettoomsättning	1 494 912	1 299 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamhetslokal	13 965	27 495
Övriga ersättningar	6 039	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Erhållna statliga bidrag	3 425	0
Övriga rörelseintäkter	4 566	60
Summa övriga rörelseintäkter	27 996	27 555

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-181 589	-16 508
Försäkringspremier	-70 114	-42 667
Statuskontroll	-2 625	0
Förbrukningsinventarier	0	-116
Vatten	-25 971	-16 669
Fastighetsel	-10 479	-16 251
Förvaltningsarvode drift	-71 125	-24 197
Summa driftskostnader	-361 903	-116 408

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-170 549	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 250	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 106	-46 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	0
Representation	-1 062	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-9 590
Konsultarvoden	0	-21 875
Bankkostnader	-6 780	-1 212
Summa övriga externa kostnader	-202 935	-84 952

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 299
Sociala kostnader	-16 180	-15 175
Summa personalkostnader	-68 680	-63 474



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-597 351	-595 356
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-597 351	-595 356
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 226	0
Övriga ränteintäkter	577	408
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 803	408
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-849 618	-522 085
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-849 618	-522 085
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 389 180	73 189 900
	73 389 180	73 189 900
Årets anskaffningar		
Byggnader		199 280
	0	199 280
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 389 180	73 389 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 083 746	-1 488 390
	-2 083 746	-1 488 390
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-597 351	-595 356
	-597 351	-595 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 681 097	-2 083 746
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 708 083	71 305 434
Varav		
Byggnader	57 053 983	57 651 334
Mark	13 654 100	13 654 100



Totalt taxeringsvärde	28 364 000	41 474 000
varav byggnader	21 195 000	28 908 000
varav mark	7 169 000	12 566 000
Not 11 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 995	30 993
Summa övriga fordringar	34 995	30 993
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 715	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 172
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 715	18 172
Not 13 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 010 226	0
Företagskonto	0	1 330 989
Transaktionskonto	227 288	71 731
Summa kassa och bank	1 237 514	1 402 720
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 056 146	25 347 920
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 308	-330 624
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 688 438	
Långfristig skuld vid årets slut	8 283 400	25 017 296

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,56%	2023-02-28	8 458 491	-8 430 939	27 552	0
SWEDBANK	1,56%	2023-05-28	8 458 491	-8 430 939	27 552	0
SWEDBANK	1,56%	2024-05-24	8 430 938	0	110 208	8 320 730
STADSHYPOTEK	4,92%	2024-05-29	0	8 430 939	63 231	8 367 708
STADSHYPOTEK	4,51%	2025-03-01	0	8 430 939	63 231	8 367 708
Summa			25 347 920	0	291 774	25 056 146

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 8 430 938 kr och Stadshypoteks lån om 8 430 393 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	31 926	29 665
Avräkning lön	36 754	0
Summa övriga skulder	68 680	29 665

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	67 982	52 518
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 999	0
Upplupna vattenavgifter	6 720	0
Upplupna revisionsarvoden	6 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 526	76 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 727	139 865

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 780 000	35 780 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Klågerup, datum som framgår av digital underskrift

Anne-Li Pedersen

Fanny Henningsson

Elin Lantz Ramneskog

Anders Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum som framgår av digital underskrift

Johan Markholm
Marredo AB

Johan Markholm
Auktoriserad revisor
Marredo AB

Rolf Jönsson
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557514683379

Document

ÅR 2023 Brf Klätterhusen 2, för sign

Main document

19 pages

Initiated on 2024-04-08 14:14:37 CEST (+0200) by Annie Friberg (AF)

Finalised on 2024-04-10 18:13:26 CEST (+0200)

Initiator

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Anne-Li Pedersen (AP)

anne-li.pedersen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNE-LI IRENE PEDERSEN"

Signed 2024-04-08 14:34:20 CEST (+0200)

Anders Mårtensson (AM)

moffen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS MÅRTENSSON"

Signed 2024-04-08 16:48:35 CEST (+0200)

Elin Lantz Ramneskog (ELR)

Elin.LantzRamneskog@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIN LANTZ RAMNESKOG"

Signed 2024-04-08 22:10:51 CEST (+0200)

Fanny Henningsson (FH)

fanny.henningsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FANNY HENNINGSSON"

Signed 2024-04-09 12:37:55 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514683379

Johan Markholm (JM)
johan@marredo.se



*The name returned by Swedish BankID was "Johan
Peter Markholm"
Signed 2024-04-10 18:13:26 CEST (+0200)*

Rolf Jönsson (RJ)
rolf.j.redovisning@telia.com



*The name returned by Swedish BankID was "Rolf
Jönsson"
Signed 2024-04-09 13:48:04 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 Organisationsnummer 769634-2752

Rapport om årsredovisning

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 2023-01-01—2023-12-31 i Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Löddeköpinge 2024-04-10

Johan Markholm
Revisor, Auktoriserad redovisningskonsult



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 18:17

SENT BY OWNER:

Marredo AB • 10.04.2024 18:15

DOCUMENT ID:

ryKEoNEIA

ENVELOPE ID:

HkONoVEIR-ryKEoNEIA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Bostadsrättsförening Klätterhusen 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Peter Markholm johan@marredo.se	Signed Authenticated	10.04.2024 18:17 10.04.2024 18:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/18) IP: 155.4.27.232

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

