

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Klätterhusen 2
Org nr: 769634-2752





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Klätterhusen 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Svedala kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre driftkostnader, men även högre räntekostnader och ökade intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 13%. 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 359% till 241%.

I resultatet ingår avskrivningar med 597 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 106 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 204 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 168 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 67 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Li Pedersen	Ordförande	2025
Anders Mårtensson	Vice ordförande	2025
Fanny Henningsson	Ledamot	2025
Claudio Vargas Campos	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Paakkonen	Suppleant	2025
Elin Lantz Ramneskog	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Markholm	Auktoriserad redovisningskonsult	2025
Rolf Jönsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andréas Ramneskog	2025
Nicholas Wærness	2025

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 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 659	1 515	1 327	1 300	1 300
Rörelsens intäkter	1 659	1 523	1 327	**	**
Resultat efter finansiella poster*	-491	-547	-54	86	68
Resultat exkl avskrivningar	106	51	541	**	**
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-42	-89	430	**	**
Balansomslutning	71 290	72 025	72 757	**	**
Årets kassaflöde	-141	-165	1 403	**	**
Soliditet %*	65	65	65	65	64
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	13	8	287	**	**
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	241	359	287	**	**
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	**	**
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	735	673	586	586	586
Driftkostnader kr/kvm	137	163	52	**	**
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	137	163	52	**	**
Energikostnad kr/kvm*	21	16	15	8	7
Underhållsfond kr/kvm	330	263	200	**	**
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	63	50	**	**
Sparande kr/kvm*	48	23	244	**	**
Ränta kr/kvm	443	383	235	185	183
Skuldsättning kr/kvm*	11 170	11 287	11 418	11 555	11 703
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 170	11 287	11 418	11 555	11 703
Räntekänslighet %*	15,2	16,8	19,5	**	**

* obligatoriska nyckeltal

**Nyckeltal fanns ej tidigare år

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Förlusten beror främst på ökade räntor, åtgärdande reparationer och driftskostnader hänförliga till byggfel, men även avskrivningar vilka inte är kassaflödespåverkande. Bortser man från de bokföringsmässiga avskrivningarna om 597 tkr som inte påverkar kassaflödet ser föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtagande positiva ut.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 980 005	584 000	-330 601	-546 776
Disposition enl. årsstämmobeslut			-546 776	546 776
Reservering underhållsfond		148 000	-148 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-491 015
Vid årets slut	46 980 005	732 000	-1 025 377	-491 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-877 377
Årets resultat	-491 015
Årets fondreservering enligt stadgarna	-148 000
Summa	-1 516 392

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 516 392**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 936	1 514 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 991
Summa rörelseintäkter		1 658 936	1 522 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-304 764	-361 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 532	-202 935
Personalkostnader	Not 6	-77 302	-68 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-597 351	-597 351
Summa rörelsekostnader		-1 198 948	-1 230 869
Rörelseresultat		459 988	292 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 551	10 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-983 554	-849 618
Summa finansiella poster		-951 003	-838 815
Resultat efter finansiella poster		-491 015	-546 776
Årets resultat		-491 015	-546 776



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	70 110 732	70 708 083
Summa materiella anläggningstillgångar		70 110 732	70 708 083
Summa anläggningstillgångar		70 110 732	70 708 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	35 708	34 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 668	44 715
Summa kortfristiga fordringar		82 376	79 710
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 096 411	1 237 514
Summa kassa och bank		1 096 411	1 237 514
Summa omsättningstillgångar		1 178 786	1 317 224
Summa tillgångar		71 289 519	72 025 307



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 980 005	46 980 005
Fond för yttre underhåll		732 000	584 000
Summa bundet eget kapital		47 712 005	47 564 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 025 377	-330 601
Årets resultat		-491 015	-546 776
Summa fritt eget kapital		-1 516 392	-877 377
Summa eget kapital		46 195 613	46 686 628
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 320 483	8 283 400
Summa långfristiga skulder		16 320 483	8 283 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 477 916	16 772 746
Leverantörsskulder		32 447	6 126
Övriga skulder	Not 15	0	68 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	263 059	207 727
Summa kortfristiga skulder		8 773 422	17 055 279
Summa eget kapital och skulder		71 289 519	72 025 307



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	459 988	292 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	597 351	597 351
	1 057 338	889 390
Erhållen ränta	32 551	10 803
Erlagd ränta	-998 855	-834 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 035	66 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 666	-30 545
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	28 274	91 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 644	126 568
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-257 747	-291 774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 747	-291 774
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-141 103	-165 206
Likvida medel vid årets början	1 237 514	1 402 720
Likvida medel vid årets slut	1 096 411	1 237 514

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteutgifter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 631 994	1 494 912
Övriga lokalintäkter	12 192	13 965
Övriga ersättningar	14 757	6 039
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Summa nettoomsättning	1 658 936	1 514 917

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	3 425
Övriga rörelseintäkter	0	4 566
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 991

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-204 253	-181 589
Försäkringspremier	-54 015	-70 114
Statuskontroll	0	-2 625
Förbrukningsinventarier	-658	0
Vatten	-31 313	-25 971
Fastighetsel	-14 525	-10 479
Förvaltningsarvode drift	0	-71 125
Summa driftskostnader	-304 764	-361 903

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-178 859	-170 549
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-6 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 688	-9 106
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 898	-9 188
Representation	0	-1 062
Bankkostnader	-2 588	-6 780
Summa övriga externa kostnader	-219 532	-202 935

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	0
Sociala kostnader	-18 004	-16 180
Summa personalkostnader	-77 302	-68 680



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-597 351	-597 351
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-597 351	-597 351
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 838	10 226
Övriga ränteintäkter	713	577
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 551	10 803
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-983 554	-849 618
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-983 554	-849 618
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 389 180	73 389 180
	73 389 180	73 389 180
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 389 180	73 389 180
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 681 097	-2 083 746
	-2 681 097	-2 083 746
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-597 351	-597 351
	-597 351	-597 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 278 448	-2 681 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 110 732	70 708 083
Varav		
Byggnader	56 456 632	57 651 334
Mark	13 654 100	13 654 100

Totalt taxeringsvärde	49 273 000	28 364 000
varav byggnader	29 684 000	21 195 000
varav mark	19 589 000	7 169 000
Not 11 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 708	34 995
Summa övriga fordringar	35 708	34 995
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 668	44 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 668	44 715
Not 13 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	942 064	1 010 226
Transaktionskonto	154 346	227 288
Summa kassa och bank	1 096 411	1 237 514
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 798 399	25 056 146
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−194 516	−84 308
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−8 283 400	−16 688 438
Långfristig skuld vid årets slut	16 320 483	8 283 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,59%	2025-02-28	8 367 708,00	−8 304 477,00	63 231,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,51%	2025-03-01	8 367 708,00	0,00	84 308,00	8 283 400,00
SWEDBANK	3,59%	2027-05-25	8 320 730,00	0,00	110 208,00	8 210 522,00
SWEDBANK	2,67%	2028-11-24	0,00	8 304 477,00	0,00	8 304 477,00
Summa			25 056 146,00	0,00	257 747,00	24 798 399,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslån om 8 283 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla

Not 15 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	31 926
Avräkning lön	0	36 754
Summa övriga skulder	0	68 680

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	0
Upplupna räntekostnader	52 681	67 982
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 999
Upplupna elkostnader	1 495	0
Upplupna vattenavgifter	7 840	6 720
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 500
Upplupna styrelsearvoden	57 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 740	114 526
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263 059	207 727

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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, det datum som framgår av digital underskrift

Anne-Li Pedersen

Claudio Vargas Campos

Anders Mårtensson

Fanny Henningsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår av digital underskrift

Johan Markholm
Auktoriserad redovisningskonsult

Rolf Jönsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541716678

Dokument

Årsredovisning Brf Klätterhusen 2 2024 sign
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-03-17 11:15:31 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-04-05 14:13:15 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Anne-Li Pedersen (AP)
anne-li.pedersen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-LI IRENE PEDERSEN"
Signerade 2025-04-03 11:42:58 CEST (+0200)

Anders Mårtensson (AM)
moffen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS FREDRIK MÅRTENSSON"
Signerade 2025-03-19 08:02:56 CET (+0100)

Claudio Vargas Campos (CVC)
claudio.avc@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAUDIO ANDRES VARGAS CAMPOS"
Signerade 2025-03-18 19:09:46 CET (+0100)

Fanny Henningsson (FH)
fanny.henningsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FANNY HENNINGSSON"
Signerade 2025-04-03 21:50:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557541716678

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Jönsson"
Signerade 2025-04-05 12:43:19 CEST (+0200)

Johan Markholm (JM)
johan@marredo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Peter Markholm"
Signerade 2025-04-05 14:13:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 Organisationsnummer 769634-2752

Rapport om årsredovisning

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 2024-01-01—2024-12-31 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 revisionssed 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 2024 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 2024-01-01—2024-12-31.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 2025-04-05

Johan Markholm
Revisor och auktoriserad redovisningskonsult



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2025 14:17

SENT BY OWNER:

Marredo AB · 05.04.2025 14:16

DOCUMENT ID:

BJn-kjApyg

ENVELOPE ID:

rkoZkoApyx-BJn-kjApyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Klätterhusen 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Peter Markholm johan@marredo.se	 Signed Authenticated	05.04.2025 14:17 05.04.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/18) IP: 83.249.196.172

* 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, fastighetsservice 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.

Årsavgift

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 20,6 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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

