allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Klätterhusen 2

769634-2752

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klätterhusen 2, 769634-2752, med säte i Svedala kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och där tillhörande mark för boende åt medlemmarns för nyttjande utan tidsbegränsning.
Föreningen registrerade 2017-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadenmass totala bostadsarea är 2 423 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

Lägenheter
Föreningen har 24 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som småhus.

Bostadsrättsmedlemmar
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.
Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Det har skett 24 upplåtelser och 3 överlåtelser under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Elian El Tayar Nordlöf	Ordförande
Anders Mårtensson	Ledamot
Elin Lantz Ramneskog	Ledamot
Anne-Li Pedersen	Ledamot
Pontus Qvarzell Ström	Ledamot
Linus Celind	Suppleant
Mayad Tahajody	Suppleant
Nicholas Warness	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 4 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-24
Extra föreningsstämma hölls 2019-11-12 för att välja ny styrelse.

Valberedning
Andreas Ramneskog

Revisorer

Håkan Rylander	Ordinarie Extern
RR Revision AB	

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Husen blev färdigställda och inflyttning skedde den 29 maj.
Vid extrastämman den 12 november lämnade byggherren styrelsen och föreningens medlemmar bildade ny styresle.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2019	**2018**
Nettoomsättning	758 261	
Resultat efter finansiella poster	155 842	-2 733
Soliditet, %	56	8

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående årsstämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	46 980 005	42 282 005		4 698 000
Fond för yttre underhåll	111 000	111 000		-
Balanserad vinst	-113 733	-111 000	-2 733	
Årets resultat	155 842	155 842	2 733	-2 733
Vid årets slut	**47 133 114**	**42 437 847**	**-**	**4 695 267**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	Belopp i kr
balanserat resultat	-2 733
årets resultat	155 842
Totalt	153 109
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-111 000
balanseras i ny räkning	**42 109**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	758 261	-
Övriga rörelseintäkter		369	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		758 630	-
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-28 518	-
Övriga externa kostnader	*4*	-57 717	-2 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 678	-
Summa rörelsekostnader		-383 913	-2 732
Rörelseresultat		374 717	-2 732
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 875	-1
Summa finansiella poster		-218 875	-1
Resultat efter finansiella poster		155 842	-2 733
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		155 842	-2 733
Skatter			
Årets resultat		155 842	-2 733

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	70 471 422	36 778 714
Summa materiella anläggningstillgångar		70 471 422	36 778 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*6*	13 410 000	13 410 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 410 000	13 410 000
Summa anläggningstillgångar		83 881 422	50 188 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	2 442 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 562	-
Summa kortfristiga fordringar		23 562	2 442 400
Kassa och bank			
Kassa och bank		602 752	4 743 367
Summa kassa och bank		602 752	4 743 367
Summa omsättningstillgångar		626 314	7 185 767
SUMMA TILLGÅNGAR		84 507 736	57 374 481

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital			
Inbetalda insatser		46 980 005	4 698 000
Fond för yttre underhåll		111 000	-
Summa bundet eget kapital		47 091 005	4 698 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-113 733	-
Årets resultat		155 842	-2 733
Summa fritt eget kapital		42 109	-2 733
Summa eget kapital		47 133 114	4 695 267
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	26 284 688	35 467 713
Summa långfristiga skulder		26 284 688	35 467 713
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 733	-
Övriga skulder	8	10 969 100	17 211 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 101	1
Summa kortfristiga skulder		11 089 934	17 211 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 507 736	57 374 481

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Årsavgifter	758 261	-
	758 261	**-**

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Förbrukningsmaterial	281	-
Elkostnader	7 808	-
Vattenkostnader	2 353	-
Fastighetsförsäkring	18 076	-
	28 518	**-**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Föreningskostnader	3 507	
Ersättning till revisor	26 125	-
Förvaltningskostnader	21 732	-
Konsultarvoden	5 098	-
Bankkostnader	1 256	2 132
Övriga externa tjänster	-	600
	57 718	**2 732**

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 778 714	36 778 714
-Nyanskaffningar	33 990 386	32 978 714
	70 769 100	69 757 428
-Årets avskrivning enligt plan	-297 678	-
Redovisat värde vid årets slut	**70 471 422**	**69 757 428**
I redovisat värde ingår mark med	3 800 000	3 800 000
Taxeringsvärde byggnad	19 517 000	
Taxeringsvärde mark	3 444 000	
Summa	**22 961 000**	

Not 6 Andelar i helägt bolag

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 410 000	13 410 000
Redovisat värde vid årets slut	**13 410 000**	**13 410 000**

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv Sparbanken Syd			-	35 467 713
Swedbank	2020-05-25	1,32 %	8 761 563	-
Swedbank	2022-05-25	1,42 %	8 761 563	-
Swedbank	2024-05-24	1,56 %	8 761 562	-
			26 284 688	**35 467 713**

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
MERS Holding i Öresund AB	10 969 100	13 411 500
MER Mark Klågerup 3 AB	-	3 800 000
	10 969 100	**17 211 500**

Underskrifter

Klågerup den 17 / 3 2020

Elian El Tayar Nordlöf
Styrelseordförande

Anders Mårtensson
Ledamot

Elin Lantz Ramneskog
Ledamot

Anne-Li Pederse
Ledamot

Pontus Qvarzell Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor
RR Revision AB

allabrf.se

RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2
Org.nr. 769634-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 för år 2019. 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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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:

allabrf.se

• identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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
• 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.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

allabrf.se

RR REVISION AB

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

Malmö den 15 maj 2020

Håkan Rylander