

Årsredovisning för  
**Brf Klätterhusen 1**  
769634-2745

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

MR  
MS  
RS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klätterhusen 1, 769634-2745, med säte i Svedala kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Tejarp 6:64, 6:65, 6:66, 6:67, 6:68, 6:69, 6:70, 6:71, 6:72, 6:73, 6:87, 6:88 och 6:89

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas totala bostadsarea är 2 423 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

#### Lägenheter

Föreningen har 26 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som småhus.

#### Bostadsrättsmedlemmar

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 44 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Det har skett 3 överlåtelser under året.

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

#### Styrelsen

Anna Rydebjörk	Ordförande
Rolf Andrén	Ledamot
Joakim Henriksson	Ledamot
Raymond Pazsit	Ledamot
Mattias Sörensson	Ledamot

Tobias Engstrand                      Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15

#### Valberedning

Ingela Persson	Sammanställande
Jenny Larsson	

#### Revisorer

Håkan Rylander	Ordinarie	Extern
RR Revision AB		

#### Förvaltning

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

Handwritten initials: RR, PE, and a signature.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har under året låtit utföra markarbete på föreningens gemensamma mark. Jord har schaktats bort och ersatts med singel.
- Föreningen har låtit genomföra en etableringssyn avseende gräs och häckar.
- Föreningen har låtit genomföra en tvåårsbesiktning avseende entreprenaden. Fortsätter in i 2021

### Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 346 964	1 328 964	46 964
Resultat efter finansiella poster	-53 342	14 664	-3 557
Soliditet, %	64	64	53

### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämma	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	47 670 000			47 670 000
Fond för yttre underhåll	244 000	122 000		122 000
Balanserat resultat	-232 893	-122 000	14 664	-125 557
Årets resultat	-53 342	-53 342	-14 664	14 664
<b>Vid årets slut</b>	<b>47 627 765</b>	<b>-53 342</b>	<b>-</b>	<b>47 681 107</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-110 893
årets resultat	-53 342
<b>Totalt</b>	<b>-164 235</b>
disponeras för	
reservering fond för yttre underhåll	-122 000
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-286 235</b>

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 346 964	1 328 964
Övriga rörelseintäkter		180	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 347 144</u>	<u>1 328 964</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-84 950	-41 584
Övriga externa kostnader	4	-112 027	-67 365
Personalkostnader	5	-62 162	-12 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-605 088	-605 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-864 227</u>	<u>-726 573</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>482 917</u>	<u>602 391</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 259	-587 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-536 259</u>	<u>-587 727</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-53 342</u>	<u>14 664</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-53 342</u>	<u>14 664</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-53 342</u>	<u>14 664</u>

AR MS  
AR  
m

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	73 143 170	73 699 228
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>73 143 170</u>	<u>73 699 228</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>73 143 170</u>	<u>73 699 228</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		-562	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>49 818</u>	<u>55 822</u>
Summa kortfristiga fordringar		49 256	55 822
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>935 868</u>	<u>720 885</u>
Summa kassa och bank		935 868	720 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>985 124</u>	<u>776 707</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>74 128 294</u>	<u>74 475 935</u>

AR MS  
RP  
R

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		47 670 000	47 670 000
Fond för yttre underhåll			
		<u>244 000</u>	<u>122 000</u>
Summa bundet eget kapital		47 914 000	47 792 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-232 893	-125 557
Årets resultat		<u>-53 342</u>	<u>14 664</u>
Summa fritt eget kapital		-286 235	-110 893
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 627 765</u>	<u>47 681 107</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	<u>26 334 736</u>	<u>26 672 368</u>
Summa långfristiga skulder		26 334 736	26 672 368
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		96 370	12 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>69 423</u>	<u>109 883</u>
Summa kortfristiga skulder		165 793	122 460
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>74 128 294</u>	<u>74 475 935</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "RP", and "R".

## 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. Inga avskrivningar har gjorts 2018 då husen färdigställdes i slutet av december.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 346 964	1 328 964
	<u>1 346 964</u>	<u>1 328 964</u>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial	339	-
Reparationer	3 277	-
Planerat underhåll	23 375	-
Vattenkostnader	13 675	-
Fastighetsförsäkring	44 284	41 584
	<u>84 950</u>	<u>41 584</u>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	-	6 102
Datakommunikation	577	393
Föreningskostnader	470	1 400
Styrelsekostnader	700	211
Ersättning till revisor	10 500	10 500
Förvaltningskostnader	47 194	46 980
Konsultarvode	46 505	-
Bankkostnader	1 321	1 779
Medlemsorganisation Bostadsrätterna	4 760	-
<b>Summa</b>	<u>112 027</u>	<u>67 365</u>

AR MS RP R

## Not 5 Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	47 300	9 894
Arbetsgivaravgifter	14 862	2 641
	<b>62 162</b>	<b>12 535</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 304 316	54 313 392
-Nyanskaffningar	49 030	19 990 924
	<b>74 353 346</b>	<b>74 304 316</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-605 088	
-Årets avskrivning enligt plan	-605 088	-605 088
	<b>-1 210 176</b>	<b>-605 088</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>73 143 170</b>	<b>73 699 228</b>
I redovisat värde ingår mark med ett värde av	13 795 516	13 795 516
Taxeringsvärde:		
Byggnad	24 142 000	24 142 000
Mark	6 061 000	6 061 000
<b>Summa</b>	<b>30 203 000</b>	<b>30 203 000</b>

## Not 7 Andelar i koncernföretag

MERS Mark Klågerup 2 AB	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		10 650 000
-Avyttring		-10 650 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>-</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-12-22	2,11 %	8 778 245	8 890 789
Swedbank	2023-12-21	2,44 %	8 778 245	8 890 789
Swedbank	2026-12-20	1,46 %	8 778 246	8 890 790
			<b>26 334 736</b>	<b>26 672 368</b>
Kortfristig del av lång skuld			337 632	337 632

## Not 9 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	27 010 000	27 010 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the number '129'.



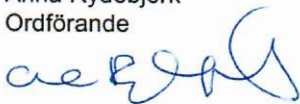
### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Under kommande verksamhetsår planeras ytterligare fördjupade besiktningar i vissa lägenheter. Detta har föranletts av vad som framkommit efter tvåårsbesiktningen.

### Underskrifter

Klågerup den 23/3 2021

Anna Rydebjörk  
Ordförande



Rolf Andrén  
Ledamot



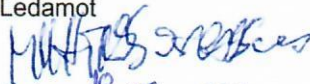
Joakim Henriksson  
Ledamot



Raymond Pazsit  
Ledamot



Mattias Sörensson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021



Håkan Rylander  
Auktoriserad revisor  
RR Revisions AB





# RR REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 1  
Org.nr. 769634-2745

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klätterhusen 1 för år 2020. 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 2020 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:



## RR REVISION AB

- 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. Risker 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.



# RR REVISION AB

## **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 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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



## RR REVISION AB

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

Malmö den 18 maj 2021

Håkan Rylander  
Auktoriserad revisor