2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klätterträdet

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klätterträdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3,4 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

Josephine Rudolfsson Ahonen	Ordförande	
Malin Forsberg	Sekreterare	
Hanna Pettersson	Kassör	
Lina Johansson	Ledamot	Avgått april 2020
Jonathan Pekkala Settland	Ledamot	
Maria Wiwanno	Ledamot	Avgått pga flytt aug 2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Malin Forsberg, Jonathan Pekkala Settland, Hanna Pettersson och Josephine Rudolfsson Ahonen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frejs Revisorer AB	Ordinarie Extern	Ansvarig: Sebastian Argillet

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-24.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 36:6	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

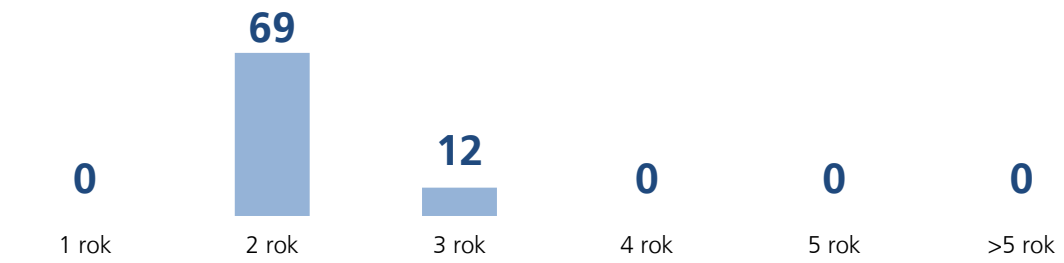
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 816 m², varav 4 829 m² utgör lägenhetsyta och 987 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Takterrass	På en del av taket finns en stor och härlig takterrass som de boende kan använda med fantastisk utsikt över Kvillebäcken med omnejd. En liten oas där man kan koppla av och ha små tillställningar. På terrassen finns även ett pentry och ett fint glashus med installerad infravärme. Glashuset har bord och stolar med plats för många.
Övernattningslägenhet	Föreningen har en övernattningslägenhet som till en liten kostnad kan hyras av medlemmarna. Den används flitigt och är populär bland medlemmarna och dess gäster.
Parkering/garage	Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 36 garageplatser och 1 MC-plats för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via föreningens helägda parkeringsbolag, Klätterträdet Parkering AB. Medlemmar och även deras gäster har även möjlighet att parkera i garaget på föreningens SMS-parkering.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Avloppsspolning	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel samt snöröjning	SBC
Trädgårdsskötsel	C It Grow AB
Städning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Övrig information
Föreningen har en egen hemsida, www.brfklattertradet.se där medlemmar hittar matnyttig information och annan service, i form av bokningsmöjlighet av gästlägenheten och glashuset på takterrassen. Medlemmarna har därtill en egen Facebooksida där grannarna kan hålla kontakt med varandra. De rutiner som uppdateras av styrelsen under året finns likaså publicerade på hemsidan. Månatliga månadsbrev från styrelsen delges medlemmarna genom publicering på hemsidan, Facebook och genom anslag på de gemensamma anslagstavlorna i respektive entré.

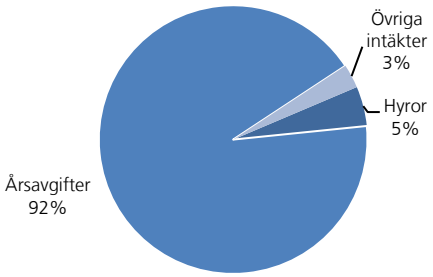
Föreningen har även ett tecknat medlemskap i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna.

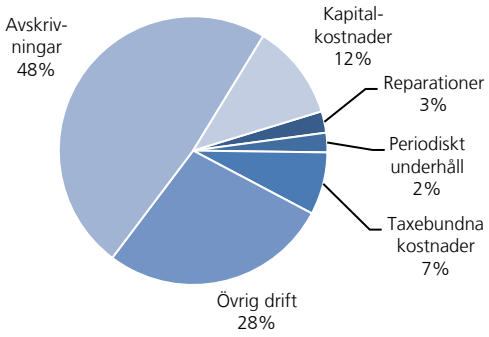
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 220 810**	**1 266 387**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 769 861	3 886 674
Finansiella intäkter	70	200
Ökning av kortfristiga skulder	143 589	12 255
	3 913 519	**3 899 129**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 007 917	2 048 856
Finansiella kostnader	567 287	706 166
Ökning av kortfristiga fordringar	221 583	45 684
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 144 000
	4 096 787	**3 944 706**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 037 543**	**1 220 810**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-183 267**	**-45 577**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har man haft 5-år besiktning av huset. Besiktningen är klar men arbetet med åtgärderna fortgår och har delvis pausats på grund av den pågående pandemin.

Banklånet som löpte ut i oktober är omförhandlat med en ännu bättre ränta, föreningens snittränta är nere på 0,86%.

Trädgårdsfriman har fått göra en ordentlig upprustning och vi har delvis investerat i många nya lökar så till våren hoppas vi på en fin blomstrande innegård och takterrass.

Det har även köpts in nya möbler till glashuset som finns på föreningens takterrass.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.
Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsrättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	721	721	717*	717*
Lån/m² bostadsrättsyta	12 262	12 531	12 832*	13 153*
Elkostnad/m² totalyta	17	20	23	20
Värmekostnad/m² totalyta	26	40	44	51
Vattenkostnad/m² totalyta	21	22	10	8
Kapitalkostnader/m² totalyta	98	121	137	147
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 203	-1 266	-1 060	-1 302
Nettoomsättning (tkr)	3 755	3 874	3 987	3 774

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 829 m² bostäder och 987 m² lokaler.

*I årsredovisningar fram till 2018 är dessa beräknade på totalytan enligt tidigare taxeringsbesked (4805+987), dessa är nu korrigerade och enbart beräknade på bostadsrättsytan.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 965 000	0	0	156 965 000
Fond för yttre underhåll	810 455	169 000	-14 000	655 455
S:a bundet eget kapital	**157 775 455**	**169 000**	**-14 000**	**157 620 455**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 802 048	-169 000	-1 251 975	-4 381 072
Årets resultat	-1 203 101	-1 203 101	1 265 975	-1 265 976
S:a ansamlad förlust	**-7 005 149**	**-1 372 101**	**14 000**	**-5 647 048**
S:a eget kapital	**150 770 306**	**-1 203 101**	**0**	**151 973 407**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 203 101
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 633 048
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 000
summa balanserat resultat	**-7 005 149**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	113 713
att i ny räkning överförs	**-6 891 436**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 755 436	3 873 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 425	12 759
Summa rörelseintäkter		**3 769 861**	**3 886 674**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 372 437	-1 349 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-509 056	-449 550
Personalkostnader	Not 6	-126 424	-249 571
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 397 828	-2 397 828
Summa rörelsekostnader		**-4 405 745**	**-4 446 684**
RÖRELSERESULTAT		**-635 884**	**-560 010**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 287	-706 166
Summa finansiella poster		**-567 217**	**-705 966**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 203 101**	**-1 265 976**
ÅRETS RESULTAT		**-1 203 101**	**-1 265 976**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	209 408 049	211 799 766
Inventarier	Not 9	272	6 382
Summa materiella anläggningstillgångar		**209 408 320**	**211 806 149**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**209 458 320**	**211 856 149**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		103	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 324 046	1 248 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 875	149 013
Summa kortfristiga fordringar		**1 436 024**	**1 397 709**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 436 024**	**1 397 709**
SUMMA TILLGÅNGAR		**210 894 344**	**213 253 857**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 965 000	156 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	810 455	655 455
Summa bundet eget kapital		**157 775 455**	**157 620 455**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 802 048	-4 381 072
Årets resultat		-1 203 101	-1 265 976
Summa ansamlad förlust		**-7 005 149**	**-5 647 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**150 770 306**	**151 973 407**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	42 014 000	59 214 000
Summa långfristiga skulder		**42 014 000**	**59 214 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 200 000	1 300 000
Leverantörsskulder		135 844	81 983
Skatteskulder		62 160	57 650
Övriga skulder		16 650	21 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	695 384	605 778
Summa kortfristiga skulder		**18 110 038**	**2 066 450**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**210 894 344**	**213 253 857**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplett. för.	120 år	120 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	**2020**	**2019**
Årsavgifter	3 481 764	3 481 764
Hyror garage moms	180 000	200 000
Varmvattenintäkter	40 838	94 270
Avgift andrahandsuthyrning	32 112	29 153
Gästlägenhet	20 650	68 650
Öresutjämning	71	78
	3 755 436	**3 873 915**

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2020**	**2019**
Fakturerade kostnader	13 125	375
Övriga intäkter	1 300	12 384
	14 425	**12 759**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	126 268	172 447
Fastighetsskötsel beställning	12 224	11 813
Fastighetsskötsel gård entreprenad	206 035	0
Fastighetsskötsel gård beställning	43 359	8 720
Snöröjning/sandning	1 810	539
Städning entreprenad	0	38 555
Städning enligt beställning	11 750	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 261
Hissbesiktning	3 018	2 941
Bevakning	19 604	157 564
Sophantering	470	0
Gård	6 164	14 533
Serviceavtal	24 544	20 714
Förbrukningsmateriel	6 995	2 432
Teleport/hissanläggning	3 400	5 038
Brandskydd	19 911	0
Fordon	1 697	0
	487 249	**454 557**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	14 625	0
Brf Lägenheter	3 413	0
Sophantering/återvinning	6 670	3 756
Entré/trapphus	3 492	0
Lås	24 778	46 277
VVS	21 027	495
Ventilation	2 935	138 666
Elinstallationer	30 247	6 016
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 031	0
Hiss	9 962	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 982	1 250
	130 162	**196 460**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	95 119	0
Ventilation	18 594	0
Balkonger/altaner	0	14 000
	113 713	**14 000**
Taxebundna kostnader		
El	98 095	117 474
Värme	150 433	235 492
Vatten	123 452	126 745
Sophämtning/renhållning	2 234	2 794
Grovsopor	0	5 882
	374 214	**488 387**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	55 967	44 156
Samfällighetsavgift	142 728	121 094
Kabel-TV	9 320	0
Bredband	28 005	0
	236 019	**165 250**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**31 080**	**31 080**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 372 437**	**1 349 734**

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Kreditupplysning	4 899	3 043
Medlemsinformation	220	0
Tele- och datakommunikation	275 292	270 822
Inkassering avgift/hyra	1 350	1 275
Hyresförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	18 089	18 259
Föreningskostnader	2 583	12 506
Styrelseomkostnader	4 410	4 443
Fritids- och trivselkostnader	1 500	7 347
Förvaltningsarvode	100 585	123 246
Förvaltningsarvoden övriga	23 578	0
Administration	5 993	2 986
Korttidsinventarier	23 655	0
Konsultarvode	40 032	5 624
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	0
	509 056	**449 550**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	96 200	190 650
Sociala kostnader	30 224	58 921
	126 424	**249 571**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Stomme och grund K3	645 248	645 248
Yttertak K3	137 653	137 653
Fasader/balkonger K3	275 306	275 306
Stomkomplettering förening K3	258 099	258 099
Värmesystem K3	1 075 413	1 075 413
Inventarier	6 111	6 111
	2 397 828	**2 397 828**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	221 964 566	221 964 566
Utgående anskaffningsvärde	**221 964 566**	**221 964 566**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 164 800	-7 773 082
Årets avskrivningar enligt plan	-2 391 717	-2 391 717
Utgående avskrivning enligt plan	**-12 556 517**	**-10 164 800**
Planenligt restvärde vid årets slut	**209 408 049**	**211 799 766**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 898 566	49 898 566
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 948 000	90 948 000
Taxeringsvärde mark	43 160 000	43 160 000
	134 108 000	**134 108 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	3 108 000	3 108 000
	134 108 000	**134 108 000**

Not 9 INVENTARIER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 554	30 554
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**30 554**	**30 554**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 172	-18 061
Årets avskrivningar enligt plan	-6 111	-6 111
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-30 283**	**-24 172**
Redovisat restvärde vid årets slut	**271**	**6 382**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Klätterträdet Parkering Aktiebolag	50 000	50 000	50 000	50 000
		50 000	**50 000**	**50 000**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	61 503	26 993
Skattefordran	0	282
Klientmedel hos SBC	1 037 543	1 220 810
Fordringar	225 000	0
Fordringar kreditfakturor	0	610
	1 324 046	**1 248 695**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	36 075	37 929
Tele- och datakommunikation	22 923	21 854
Samfällighetsavgift	41 547	35 682
Bevakning	0	32 811
Bostadsrätterna	7 010	6 870
Bredband	0	567
Gästlägenhet	0	13 300
Elinstallationer - kredit ankom 2021	3 070	0
Serviceavtal	1 250	0
	111 875	**149 013**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	655 455	549 250
Reservering enligt stadgar	169 000	169 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-14 000	-62 795
Vid årets slut	**810 455**	**655 455**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,670 %	15 167 000	15 167 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,300 %	12 747 000	14 047 000	2022-01-30
Handelsbanken	0,540 %	15 400 000	15 400 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,000 %	15 900 000	15 900 000	2021-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**59 214 000**	**60 514 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 200 000	-1 300 000	
		42 014 000	**59 214 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 714 000 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	65 343 000	65 343 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	9 982	9 748
Värme	29 864	30 907
Vatten	32 906	26 829
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 723	29 221
Ränta	84 915	99 153
Avgifter och hyror	345 442	296 425
Elinstallationer	11 195	0
VVS	0	495
Kabel-TV	9 320	0
Bredband	27 437	0
	695 384	**605 778**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärderna från 5-års besiktningen förväntas pågå under våren, men ska vara avklarade under 2021.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 3 2021

Josephine Rudolfsson Ahonen
Ordförande

Malin Forsberg
Sekreterare

Hanna Pettersson
Kassör

Jonathan Pekkala Settland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2021
Frejs Revisorer AB

Sebastian Argillet
Auktoriserad revisor

FREJS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Klätterträdet
Org.nr. 769626-2521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Klätterträdet för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av

säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Klätterträdet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 1 mars 2021

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se