



# 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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Klätterträdet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 att höjas.

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 samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen..

#### Styrelsen

Jonathan Pekkala Settland	Ordförande
Malin Forsberg	Ledamot
Marcus Johansson Moberg	Ledamot
Julia Magnusson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Sebastian Argillet	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
--------------------	------------------	--------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 36:6	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

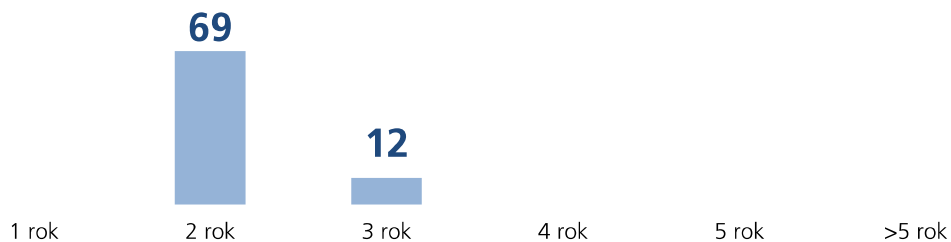
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 816 m<sup>2</sup>, varav 4 829 m<sup>2</sup> utgör boyta och 987 m<sup>2</sup> 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 varav 5 platser har möjlighet till laddning för elbil 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. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av pollare på takterrassen	2021
Avloppsspolning	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel samt snöröjning	SBC
Trädgårdsskötsel	Pro Garden
Städning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

### Föreningens ekonomi

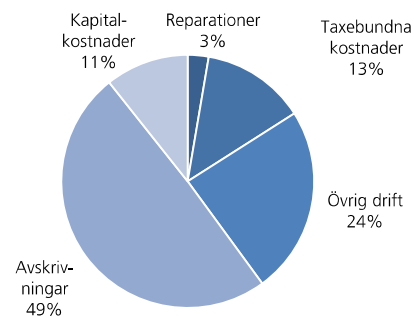
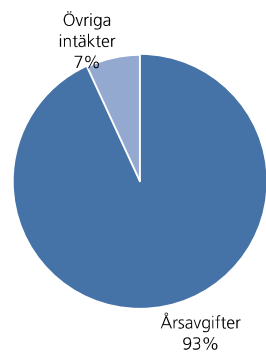
Föreningens ekonomi anses fortsatt som god då amortering av lån är en prioritet även framåt. Ingen justering utav amortering har gjorts utan betalas vidare som det gjorts föregående år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 243 183</b>	<b>1 037 543</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 738 690	3 888 023
Finansiella intäkter	2 792	74
Minskning kortfristiga fordringar	207 782	1 172
Ökning av kortfristiga skulder	32 786	9 770
	<b>3 982 049</b>	<b>3 899 039</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 964 799	1 907 278
Finansiella kostnader	519 791	486 121
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	1 300 000
	<b>3 784 590</b>	<b>3 693 399</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 440 642</b>	<b>1 243 183</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>197 459</b>	<b>205 640</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året genomfört installation som möjliggör laddning av elbilar. I dagsläget finns 5 stycken platser med möjlighet till just detta.

I garaget har det funnits ett läckande rör som kommer att medföra kostnader och försäkringsärenden från Q4 2022 och fram över 2023.

Under året har ca 1/4 av våra lån löpt ut vilket har medfört en större räntekostnad from oktober 2022 och framåt. Ny ränta är 3,90% och ligger bunden till hösten 2025.

Eftersom ett nytt ränteläge har tillkommit så har även föreningen höjt avgifterna med 20% from 2023-01-01. Övriga avgifter till garageplatser och uthyrning av gästlägenhet har också ökat för att anpassa sig till kostnadsökningarna som skett under 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116  
Tillkommande medlemmar: 28  
Avgående medlemmar: 30  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	721	719	721	721
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 724	11 993	12 262	12 531
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	24	17	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	42	26	40
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	21	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	84	98	121
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 135	-897	-1 203	-1 266
Nettoomsättning (tkr)	3 737	3 886	3 755	3 874

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 829 m<sup>2</sup> bostäder och 987 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	156 965 000	0	0	156 965 000
Fond för yttre underhåll	705 075	70 000	-131 667	766 742
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>157 670 075</b>	<b>70 000</b>	<b>-131 667</b>	<b>157 731 742</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-7 797 060	-70 000	-765 624	-6 961 436
Årets resultat	-1 134 826	-1 134 826	897 291	-897 291
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 931 886</b>	<b>-1 204 826</b>	<b>131 667</b>	<b>-7 858 727</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>148 738 189</b>	<b>-1 134 826</b>	<b>0</b>	<b>149 873 015</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 134 826
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 727 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 931 886</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-8 931 886**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 736 601	3 885 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 089	2 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 738 690</b>	<b>3 888 023</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 406 422	-1 400 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 438	-381 350
Personalkostnader	Not 6	-160 939	-125 485
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 391 717	-2 391 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 356 517</b>	<b>-4 299 267</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-617 827</b>	<b>-411 244</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 792	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 791	-486 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-516 999</b>	<b>-486 047</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 134 826</b>	<b>-897 291</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 134 826</b>	<b>-897 291</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	204 624 614	207 016 331
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>204 624 614</b>	<b>207 016 331</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>204 674 614</b>	<b>207 066 331</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		39 690	956
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 508 725	1 529 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 754	109 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 630 170</b>	<b>1 640 492</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 630 170</b>	<b>1 640 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>206 304 783</b>	<b>208 706 823</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		156 965 000	156 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	705 075	766 742
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 670 075</b>	<b>157 731 742</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 797 060	-6 961 436
Årets resultat		-1 134 826	-897 291
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 931 886</b>	<b>-7 858 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 738 189</b>	<b>149 873 015</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	40 147 000	29 267 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 147 000</b>	<b>29 267 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 467 000	28 647 000
Leverantörsskulder		53 985	175 995
Skatteskulder		59 140	62 160
Övriga skulder		0	20 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	839 469	661 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 419 595</b>	<b>29 566 809</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>206 304 783</b>	<b>208 706 823</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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	2022	2021
	Årsavgifter	3 481 764	3 471 168
	Hyror garagemoms	0	195 000
	Vattenintäkter moms	26 456	0
	Varmvattenintäkter	148 751	157 948
	Överlåtelse/pantsättning	33 569	0
	Avgift andrahandsuthyrning	15 537	34 730
	Gästlägenhet	30 450	26 600
	Öresutjämning	74	76
		<b>3 736 601</b>	<b>3 885 522</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	2 501
	Återbäring försäkringsbolag	2 028	0
	Övriga intäkter	61	0
		<b>2 089</b>	<b>2 501</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	149 067	140 940
	Fastighetsskötsel beställning	13 014	40 149
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 402	105 417
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 087	0
	Snöröjning/sandning	1 691	7 154
	Städning enligt beställning	0	2 115
	Hissbesiktning	3 214	3 126
	Gemensamma utrymmen	0	7 263
	Gård	1 928	2 484
	Serviceavtal	57 209	53 314
	Förbrukningsmateriel	1 349	459
	Brandskydd	11 046	13 388
		<b>329 007</b>	<b>375 809</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	3 726	11 972
	Sophantering/återvinning	1 513	2 225
	Lås	8 375	5 003
	VVS	0	3 408
	Värmeanläggning/undercentral	15 550	0
	Ventilation	23 160	2 175
	Elinstallationer	17 905	2 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 194	0
	Hiss	26 833	73 335
	Garage/parkering	16 560	6 538
	Skador/klotter/skadegörelse	1 204	14 066
	Vattenskada	2 875	0
		<b>128 895</b>	<b>120 835</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	0	131 667
		<b>0</b>	<b>131 667</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	260 625	140 956
	Värme	243 304	245 154
	Vatten	136 218	134 714
	Sophämtning/renhållning	3 694	0
		<b>643 841</b>	<b>520 824</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 493	54 040
	Samfällighetsavgift	157 289	166 188
	Bredband	64 838	0
		<b>276 620</b>	<b>220 228</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>28 060</b>	<b>31 080</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 406 422</b>	<b>1 400 443</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	8 147	8 129
	Tele- och datakommunikation	210 132	238 451
	Inkassering avgift/hyra	1 955	487
	Hysesförluster	0	82
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	18 035
	Föreningskostnader	12 880	6 391
	Styrelseomkostnader	1 732	500
	Fritids- och trivselkostnader	0	362
	Förvaltningsarvode	77 655	83 922
	Förvaltningsarvoden övriga	6 340	6 008
	Administration	50 975	1 812
	Korttidsinventarier	0	7 522
	Konsultarvode	2 292	2 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	7 010
		<b>397 438</b>	<b>381 350</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	122 150	95 800
	Sociala kostnader	38 789	29 685
		<b>160 939</b>	<b>125 485</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	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	0	272
		<b>2 391 717</b>	<b>2 391 989</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	221 964 566	221 964 566
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>221 964 566</b>	<b>221 964 566</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 948 235	-12 556 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 391 717	-2 391 717
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 339 952</b>	<b>-14 948 235</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>204 624 614</b>	<b>207 016 331</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 898 566	49 898 566
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	118 666 000	90 948 000
	Taxeringsvärde mark	42 140 000	43 160 000
		<b>160 806 000</b>	<b>134 108 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	158 000 000	131 000 000
	Lokaler	2 806 000	3 108 000
		<b>160 806 000</b>	<b>134 108 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 554	30 554
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 554</b>	<b>30 554</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 554	-30 282
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-272
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 554</b>	<b>-30 554</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
	Klätterträdet Parkering Aktiebolag	50 000	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	61 566	61 503	
	Momsavräkning	6 517	0	
	Klientmedel hos SBC	737 945	1 243 183	
	Fordringar	0	225 000	
	Räntekonto hos SBC	702 697	0	
		<b>1 508 725</b>	<b>1 529 686</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	37 129	35 928	
	Tele- och datakommunikation	22 372	22 370	
	Samfällighetsavgift	13 813	42 897	
	Bostadsrätterna	7 190	7 080	
	Bredbandstelefoni	0	368	
	Elinstallationer - kredit ankom 2021	0	0	
	Serviceavtal	1 250	1 207	
		<b>81 754</b>	<b>109 850</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	766 742	810 455	
	Reservering enligt stadgar	70 000	70 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 667	-113 713	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>705 075</b>	<b>766 742</b>	



<b>Not 14</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,670 %	15 167 000	15 167 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,540 %	15 400 000	15 400 000	2024-10-30
Handelsbanken	3,900 %	15 900 000	15 900 000	2025-09-30
Swedbank	0,980 %	10 147 000	11 447 000	2025-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 614 000</b>	<b>57 914 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 467 000	-28 647 000	
		<b>40 147 000</b>	<b>29 267 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 114 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b> STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		65 343 000	65 343 000

<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El		62 468	25 014
Värme		40 798	61 171
Vatten		13 274	36 207
Extern revisor		20 000	20 000
Arvoden		120 750	95 200
Sociala avgifter		37 939	29 500
Ränta		150 719	67 788
Avgifter och hyror Xpand		10 390	326 633
Avgifter och hyror SBC Hemma		383 131	0
		<b>839 469</b>	<b>661 513</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter stora problem med värmesystemet så har en utredning startats i början av 2023 hur vi kan lösa detta framåt.

Under 2023 har arbetet för en ny underhållsplan startats som kommer att gälla de kommande åren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Jonathan Pekkala Settländ  
Ordförande

Malin Forsberg  
Ledamot

Marcus Johansson Moberg  
Ledamot

Julia Magnusson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Frejs Revisorer AB

Sebastian Argillet  
Auktoriserad revisor

# 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Frejs Revisorer AB**

---

Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 räkenskapsåret. 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 kortfristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)