

Årsredovisning

RB BRF TRÄDKRYPAREN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769602-3774

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RB BRF TRÄDKRYPAREN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 9 100 kronor i återbäring samt 9 660 kronor i utdelning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
TRÄDKRYPAREN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 029 494 kr.

Föreningen äger fastigheten Trädkryparen och Rörestorpshus nr 6;12 i Värnamo kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 67 lägenheter uppförda, varav 11 lägenheter är en gruppbostad.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
11	12	44

Total bostadsarea: 5 223 m²

Årets taxeringsvärde 40 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpingslän. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. *UN*

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Öbergs Ventilation AB	Ventilation
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Peder Angerbrandt	Ordförande	Stämman	2017
Ralf Thomas	Vice ordförande	Stämman	2018
Stefan Kenneteg	Sekreterare	Stämman	2018
Conny Adler	Ledamot	Stämman	2017
Lars Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Lennart Swerlander		Stämman	2017
Sune Unnersjö		Stämman	2018
Gunilla Waern		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ivanka Bosnjak	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

KPMG AB		Stämman
---------	--	---------

Valberedning

Britt Linell		Stämman
Ann-Britt Spendler		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den sänktes med 2 %. De som fått inglasade balkonger har fått ett tillägg på hyran med 385 kr per månad från 2016-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 751 kr kvm om året.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". *ow*

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2016 och visar på ett underhållsbehov på 18 887 0000 kr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning till underhållsfonden efter behållningen i underhållsfonden som idag uppgår till 6 131 000 kr avräknats till 637 800 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Inglasning av balkonger	2016
Grindar	2013
Ventilations ombyggnad	2013
Asfalt och markarbeten	2012
Ventilationsombyggnad	2008

Planerat underhåll	År
Målningsarbeten	2017-2018

Årets resultat är lägre än föregående år tack vare sänkta månadsavgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 280%.

I resultatet ingår avskrivningar med 872 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 635 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

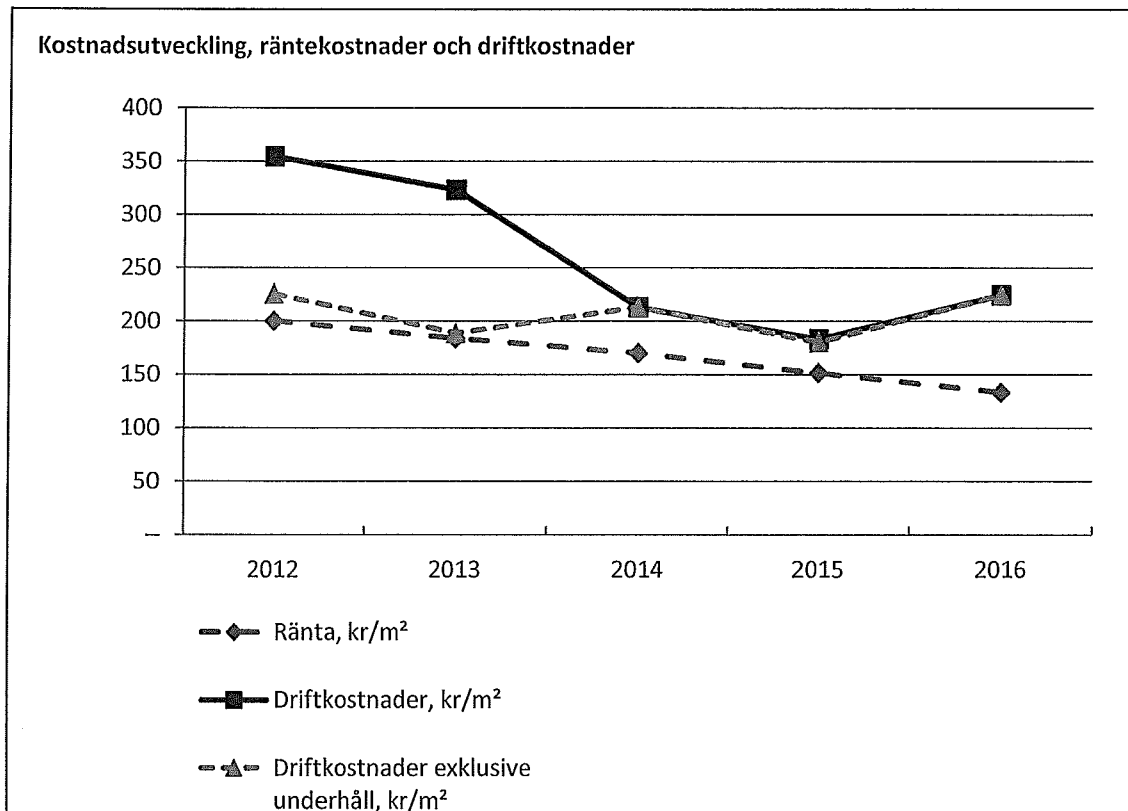
Förbrukning

Styrelsen arbetar med att sänka förbrukningen t ex genomfördes 2009 ett vattenbesparningsprojekt. Innan vi gjorde denna åtgärd förbrukades 6 778 kbm kall vatten och 2 057 kbm varmvatten.

Nu förbrukas 4 946 kbm kall vatten en minskning med 27 %, Varmvatten förbrukningen 2016 var 1 464 kbm en minskning med 28,8% kontra innan åtgärderna.

El förbrukningen har sänkts efter utbyte av armaturer mm från 2009, 65 659 kWh till nu 49 019 kWh en sänkning med 25,3%. *IN*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 962	4 044	4 043	4 044	4 045
Resultat efter finansiella poster	763	918	774	174	1
Årets resultat	763	918	774	174	1
Resultat exklusive avskrivningar	1 635	1 640	1 495	821	638
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 135	1 640	795	821	638
Balansomslutning	37 571	37 281	32 281	31 972	32 126
Soliditet	17%	15%	15%	13%	12%
Likviditet	280%	192%	220%	160%	142%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	751	770	770	770	770
Driftkostnader, kr/m²	225	183	213	323	355
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	225	180	213	189	226
Ränta, kr/m²	133	151	170	184	200
Underhållsfond, kr/m²	1 174	868	868	676	676
Lån, kr/m²	5 737	5 806	5 098	5 174	5 269
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad			575	547	547
Vattenförbrukning, m³	4 946	4 797	5 597	5 146	5 131
Varm vattenförbrukning, m³	1 464	1 557	1 662	1 702	1 736
El, kWh	49 019	50 330	48 859	49 483	52 782

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	5 600	4 531 300	270 758	918 438
Föregående års avsättning				600 000	- 600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				500 000	418 438	- 918 438
Reservering underhållsfond				500 000	- 500 000	
Årets resultat						763 244
Vid årets slut	–	–	5 600	6 131 300	- 410 804	763 244

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	89 196
Årets resultat före fondförändring	763 244
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>352 440</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	52 440

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 961 806	4 043 815
Övriga rörelseintäkter	3	259 341	1 606
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 221 147	4 045 421
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 173 490	- 957 720
Övriga externa kostnader	5	- 668 504	- 645 194
Personalkostnader	6	- 69 996	- 37 231
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 871 981	- 721 981
Summa rörelsekostnader		-2 783 972	-2 362 126
Rörelseresultat		1 437 175	1 683 295
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	9 660	9 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 239	16 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 696 830	- 791 176
Summa finansiella poster		- 673 931	- 764 857
Resultat efter finansiella poster		763 244	918 438
Årets resultat	11	763 244	918 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	33 320 122	28 192 103
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	13	–	5 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 320 122	33 892 103
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	14	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		33 425 122	33 997 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	59 302	57 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 659	39 822
Summa kortfristiga fordringar		103 961	96 989
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	4 041 468	686 852
Summa kassa och bank		4 041 468	686 852
Summa omsättningstillgångar		4 145 429	3 283 841
SUMMA TILLGÅNGAR		37 570 551	37 280 944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 600	5 600
Underhållsfond		6 131 300	4 531 300
Summa bundet eget kapital		6 136 900	4 536 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 410 804	270 758
Årets resultat		763 244	918 438
Summa fritt eget kapital		352 440	1 189 196
Summa eget kapital		6 489 340	5 726 096
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	29 600 069	29 847 043
Summa långfristiga skulder		29 600 069	29 847 043
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	363 000	479 500
Leverantörsskulder	20	98 683	- 616
Förskottshyror		344 550	338 676
Skatteskulder	21	6 482	5 263
Övriga skulder	22	595 396	671 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	73 031	213 121
Summa kortfristiga skulder		1 481 142	1 707 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 570 551	37 280 945

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	70 år
Ventilationsombyggnad	Linjär	10 år
Balkonginglasning	Linjär	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 393 803	3 463 063
Årsavgifter, lokaler	629 404	642 249
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 99 001	- 99 001
Hyror, p-platser	56 100	56 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 18 500	- 18 596
	<u>3 961 806</u>	<u>4 043 815</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Balkonginglasning	258 720	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	81	45
Övriga intäkter	–	320
Återvunna fordringar	–	161
Inkassointäkter	540	1 080
	<u>259 341</u>	<u>1 606</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	136 947	12 672
Underhåll	–	15 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 956	83 281
Försäkringspremier	31 477	31 717
Kabel- och digital-TV	30 172	38 272
Återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 9 000
Snö- och halkbekämpning	17 520	6 973
Övriga kostnader	7 320	8 174
Förbrukningsmateriel	35 798	23 180
Serviceavgifter	58 529	137 011
Vatten	217 624	219 220
El	71 884	73 629
Uppvärmning	431 276	275 046
Sophantering och återvinning	59 088	41 686
	<u>1 173 490</u>	<u>957 720</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	621 784	619 898
Juridiska kostnader	675	1 350
Arvode, yrkesrevisorer	10 300	10 000
Telefon och porto	3 592	3 481
Medlems- och föreningsavgifter	4 020	4 020
Konsultarvoden	26 673	5 000
Bankkostnader	1 460	1 445
	<u>668 504</u>	<u>645 194</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	39 750	16 250
Fast styrelsearvode	14 000	13 500
Övriga ersättningar	4 770	1 950
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	387
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>59 520</u>	<u>33 087</u>
Sociala kostnader	10 476	4 144
	<u>69 996</u>	<u>37 231</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	570 000	570 000
Balkonger	150 000	
Ventilationsombyggnad	151 981	151 981
	<u>871 981</u>	<u>721 981</u>

Not 8 Resultat övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelningar från Intresseföreningen	9 660	9 660
	<u>9 660</u>	<u>9 660</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	10 560	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	- 802	802
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 080	14 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	862
Övriga ränteintäkter	305	–
	<u>13 239</u>	<u>16 659</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	696 152	789 039
Övriga räntekostnader	678	1 159
Övriga finansiella kostnader	–	978
	<u>696 830</u>	<u>791 176</u>

Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 763 244 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 263 244 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	33 495 000	33 495 000
Mark	1 680 000	1 680 000
Ventilationsombyggnad	1 519 812	1 519 812
	<u>36 694 812</u>	<u>36 694 812</u>

Årets anskaffningar

Balkonginglasning	6 000 000	–
	<u>6 000 000</u>	<u>–</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>42 694 812</u>	<u>36 694 812</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 286 861	-6 716 861
Tillkommande utgifter	-1 215 848	-1 063 867
	<u>-8 502 709</u>	<u>-7 780 728</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 570 000	- 570 000
--	-----------	-----------

Årets avskrivning tillkommande utgifter

	- 301 981	- 151 981
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-9 374 690</u>	<u>-8 502 709</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>33 320 122</u>	<u>28 192 103</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 638 139	26 208 139
Mark	1 680 000	1 680 000
Tillkommande utgifter	6 001 983	303 964

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Inglasning av balkonger	5 700 000	5 700 000
Årets kostnader för inglasningen	300 000	–
Upplagd som anläggningstillgång vid färdigställandet	-6 000 000	–
	<u>–</u>	<u>5 700 000</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföreningen	105 000	105 000
	<u>105 000</u>	<u>105 000</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	59 302	57 167
	<u>59 302</u>	<u>57 167</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	802
Förutbetalda försäkringspremier	37 049	31 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 610	7 543
	<u>44 659</u>	<u>39 822</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 500 000
	<u>–</u>	<u>2 500 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	3 610 560	–
Förvaltningskonto i Swedbank	425 908	681 852
	<u>4 041 468</u>	<u>686 852</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 963 069	30 326 543
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 363 000</u>	<u>- 479 500</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 600 069	29 847 043

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,28%	2019-01-25		5 548 320		5 548 320
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,47%	2018-02-23	4 972 302		5 159	4 967 143
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,55%	2018-08-24	5 014 983		339 068	4 675 915
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,00%	2017-04-25	4 468 000			4 468 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,33%	2018-04-25	4 468 000			4 468 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,92%	2016-01-27	5 548 320		5 548 320	
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,72%	2017-09-03	5 853 938		18 247	5 835 691
			30 325 543	5 548 320	5 910 794	29 963 069

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 363 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. 29 600 069 kr förfaller till betalning inom 3 år efter balansdagen. *IN*

2016-12-31 2015-12-31

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	98 683	- 616
	<u>98 683</u>	<u>- 616</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	6 482	5 263
	<u>6 482</u>	<u>5 263</u>

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	472 268	438 870
Avräkning lån	122 128	231 992
Clearing	1 000	1 000
	<u>595 396</u>	<u>671 862</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 279	27 743
Upplupna elkostnader	12 647	14 087
Upplupna värmekostnader	47 105	171 291
	<u>73 031</u>	<u>213 121</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

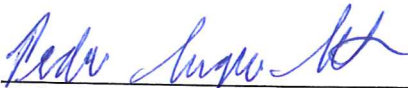
Fastighetsinteckning	32 534 000	32 534 000
Summa ställda panter	<u>32 534 000</u>	<u>32 534 000</u>

Eventalförpliktelser

Garantiförbindelse, Fastigo	Inga	Inga
	-	-

rw

Värnamo 2017-02-22



Peder Angerbrandt



Ralf Thomas



Stefan Kenneteg




Conny Adler

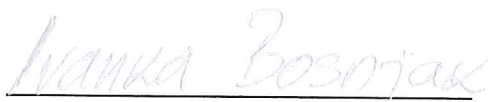


Lars Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2017
KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Ivanka Bosnjak
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädkryparen, org. nr 769602-3774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädkryparen för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 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 våra 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trädkryparen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 bostadsrättslagen.

Jönköping den 27 februari 2017

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Ivanka Bosnjak

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF TRÄDKRYPAREN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF TRÄDKRYPAREN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se