

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2009



**RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
TRÄDKRYPAREN**
Org nr 769602-3774

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Trädkryparen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Lennart Larsson	Ordförande	Riksbyggen	2010
Peder Angebrandt	Sekreterare	Stämman	2011
Ralf Thomas	Ledamot	Stämman	2010
Conny Adler	Ledamot	Stämman	2011
Sigvard Hallberg	Ledamot	Stämman	avliden
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Gunilla Waérn		Riksbyggen	2010
Bengt Johansson		Stämman	2011
Stefan Kenneteg		Stämman	2011

I tur att avgå är ledamöterna Ralf Thomas, Lennart Larsson, Sigvard Hallberg samt Suppleanten Gunilla Waérn

Ordinarie revisor(er)

Bruno Davidsson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Revisor	Stämman

Revisorssuppleant(er)

KPMG AB	Revisorsuppleant	Stämman
Ilse Schéle	Revisorsuppleant	Stämman

Valberedning

Lennart Nilsson
Britt Linell (sammankallande)

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter samt Lennart Larsson och Peder Angebrandt, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trädkryparen och Rörestorpshus 6:12 i Värnamo kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 67 lägenheter varav 11 lägenheter är en gruppbostad. Byggnaderna är

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
11	12	44

Total bostadsarea:

5 222 kvm ✓

Årets taxeringsvärde	25 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 407 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköpings län.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 151 kr och planerat underhåll för 247 364 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har år 2008 genomfört följande större underhållsåtgärder:
Ventilationsombyggnad.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 520 000 kr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 276 000 kr per år.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 april 2009. Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. mer underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på kallare vinter, Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. rörlig ränta samt lösen av en kredit.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre räntekostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. ökade driftkostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. lösen av ett lån.

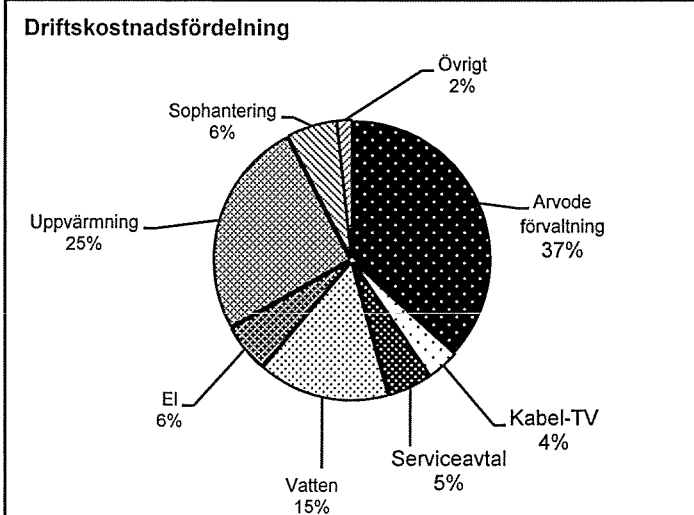
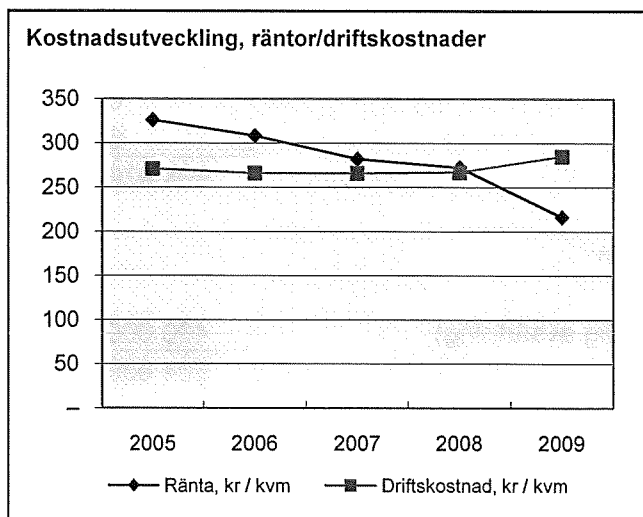
Föreningens krediter är placerade enligt följande

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Skuld
Spintab	4,72	2017-09-03	5 932 530
Spintab	2,21	2010-10-08	9 073 336
Spintab	4,69	2012-09-03	4 994 525
Swedbank	2,09	rörlig	10 115 772

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	4 042	4 051	4 008	3 972	3 966
Årets resultat	386	633	105	- 139	142
Resultat efter fondförändringar	386	633	105	- 68	107
Balansomslutning	33 566	34 678	33 417	33 893	-35 634
Soliditet %	8%	7%	-5%	-4%	-5%
Likviditet %	101%	118%	80%	-76%	133%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	770	770	762	755	755
Driftskostnad, kr / kvm	285	267	266	266	271
Ränta, kr / kvm	216	272	282	308	326
Underhållsfond, kr / kvm	332	274	255	289	282
Lån, kr / kvm	5 767	6 008	5 891	5 977	6 254

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Förbrukning

Fjärrvärme	543 m3	Ökning med 3,3 % normalårskorrigerad minskning med 4,4%
Vatten	7 476 m3	Minskning med 9,3%
El	64 903 kWh	Ökning med 1,2%

nd

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 770 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hissar
ComHem	Kabeltv
Öbergs Ventilation	Ventilation
Värnamo Energi AB	El-avtal

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	518 660
Årets resultat före fondförändring	386 270
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>904 930</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>400 000</u>
Att balansera i ny räkning	504 930

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

↓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 040 327	4 041 402
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 454	9 773
		<u>4 042 781</u>	<u>4 051 175</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 65 151	- 57 204
Planerat underhåll	4	- 247 364	0
Fastighetsavgift/skatt		- 116 784	- 111 960
Driftskostnader	5	-1 486 734	-1 392 284
Personalkostnader	6	- 16 368	- 22 243
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 607 856	- 599 137
		<u>-2 540 257</u>	<u>-2 182 828</u>
Rörelseresultat		1 502 525	1 868 347
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 200	126 000
Ränteintäkter	8	12 097	58 544
Räntekostnader	9	-1 132 552	-1 420 033
		<u>-1 116 255</u>	<u>-1 235 489</u>
Resultat efter finansiella poster		386 270	632 858
Årets resultat		<u>386 270</u>	<u>632 858</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		0	0
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		386 270	632 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 162 040	32 769 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		32 267 040	32 874 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 581	0
Skattefordringar	12	54 391	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 601	45 554
		<u>85 573</u>	<u>45 554</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 000 000	1 216 000
<i>Kassa och bank</i>	15		
Kassa och bank		213 382	541 624
Summa omsättningstillgångar		1 298 955	1 803 178
SUMMA TILLGÅNGAR		33 565 995	34 678 074

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 600	5 600
Underhållsfond		1 731 300	1 431 300
		<u>1 736 900</u>	<u>1 436 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		518 660	185 802
Årets resultat		386 270	632 858
		<u>904 930</u>	<u>818 660</u>
Summa eget kapital		2 641 830	2 255 560
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	29 636 663	30 893 981
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		479 500	479 500
Förskottshyror		205 339	235 043
Leverantörsskulder		50 969	61 790
Skatteskulder		54 946	0
Medlemmarnas reparationsfond		391 638	389 376
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	77 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	105 110	285 669
		<u>1 287 502</u>	<u>1 528 533</u>
Summa skulder		30 924 165	32 422 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 565 995	34 678 074

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	41 034 000	41 034 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga ✓
------	-----------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag varvid verksamhetsårets ingång 10 040 791 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader progressiv avskrivningsplan

50 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

3 460 879	3 460 879
-----------	-----------

Årsavgifter, lokaler

642 249	642 249
---------	---------

Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond

- 99 001	- 99 001
----------	----------

Hyror, p-platser

36 200	37 275
--------	--------

4 040 327	4 041 402
-----------	-----------

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Öresavrundning

44	44
----	----

Övriga intäkter

844	4 665
-----	-------

Återvunna fordringar

1 567	3 261
-------	-------

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion

0	1 803
---	-------

2 454	9 773
-------	-------

Not 3 Reparationer

Arbete i bostäder

31 575	13 005
--------	--------

Tvättstugor

4 135	13 395
-------	--------

Gemensamma utrymmen

0	1 809
---	-------

Reparationer - Installationer

9 918	0
-------	---

Vatten/Avlopp

1 016	19 984
-------	--------

Värme

0	1 919
---	-------

Ventilation

1 521	2 270
-------	-------

Elinstallationer

16 073	0
--------	---

Hissar

0	1 996
---	-------

Övriga installationer

913	0
-----	---

Huskropp

0	2 826
---	-------

65 151	57 204
--------	--------

✓

	2009-12-31	2008-12-31
Not 4 Planerat underhåll		
VA/Sanitet	92 619	0
Ventilation	31 932	0
Elinstallationer beslysning	122 813	0
	<u>247 364</u>	<u>0</u>
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 455	17 492
Arvode förvaltning	523 420	508 384
Kabel-TV	54 172	51 156
Revisionsarvode, externt	18 750	20 000
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 600	- 9 700
Övrigt	13 942	18 812
Förbrukningsmateriel	7 116	6 161
Serviceavtal	74 713	60 601
Vatten	222 941	213 904
El	81 115	79 970
Telefonkostnader	2 151	2 060
Uppvärmning	363 644	341 539
Energideklarationen, nr av lgh	33 500	
Sopphantering	84 416	81 905
	<u>1 486 734</u>	<u>1 392 284</u>
Not 6 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Löner	1 350	6 825
Styrelsearvode	13 000	11 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	54
Föreningsvald revisor	0	1 500
Summa	<u>14 350</u>	<u>19 879</u>
Sociala kostnader	2 018	2 364
	<u>16 368</u>	<u>22 243</u>
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	455 875	447 156
Avskrivning om- och tillbyggnader	151 981	151 981
	<u>607 856</u>	<u>599 137</u>
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	617	6 165
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 967	52 215
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	514	164
	<u>12 097</u>	<u>58 544</u>
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 130 892	1 419 326
Övriga finansiella kostnader	1 660	707
	<u>1 132 552</u>	<u>1 420 033</u>

2009-12-31 2008-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	33 495 000	33 495 000
Mark	1 680 000	1 680 000
Standardförbättringar	1 519 812	0
	<u>36 694 812</u>	<u>35 175 000</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	1 519 812
	<u>0</u>	<u>1 519 812</u>

Summa anskaffningsvärden

36 694 812 36 694 812

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 772 935	-3 325 779
Standardförbättringar	- 151 981	0
	<u>-3 924 916</u>	<u>-3 325 779</u>

Årets avskrivning byggnader

- 455 875 - 447 156

Årets avskrivning standardförbättringar

- 151 981 - 151 981

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 532 772 -3 924 916

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 162 040 32 769 896

Varav

Byggnader	29 266 190	29 722 065
Mark	1 680 000	1 680 000
Standardförbättringar	1 215 850	1 367 831

Taxeringsvärden

bostäder 22 251 000 22 251 000

lokaler 3 156 000 3 156 000

Totalt taxeringsvärde

25 407 000 25 407 000

varav byggnader

21 277 000 21 277 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

210 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

105 000 105 000

105 000 105 000

Not 12 Skattefordringar

Skattekonto

54 391 0

54 391 0

✓

	2009-12-31	2008-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 543	13 543
Upplupna ränteintäkter	1 208	11 934
Fastighetsförsäkring	10 850	10 604
Fastighetsavgift/skatt	0	9 473
	<u>25 601</u>	<u>45 554</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	1 216 000
Typ	Saldo	Ränta
90 dagar	1 000 000	0,50
		Slutdatum
		2010-01-05

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	211 382	539 624
	<u>213 382</u>	<u>541 624</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 600	1 431 300	818 660
Disposition enl årsstämmobeslut		300 000	- 300 000
Förändring av underhållsfond			0
Årets resultat			386 270
Vid årets slut	5 600	1 731 300	904 930

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	30 116 163	31 373 481
Avgår nästa års amortering	- 479 500	- 479 500
Skuld vid årets slut	29 636 663	30 893 981

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,69%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	2,09	rörligt	10 315 772		200 000	10 115 772
SWEDBANK	5,50	2008-09-30	1 000 000		1 000 000	
SWEDBANK	2,21	2010-10-08	9 118 931		45 595	9 073 336
SWEDBANK	4,69	2012-09-03	4 997 109		2 584	4 994 525
SWEDBANK	4,72	2017-09-03	5 941 669		9 139	5 932 530
			<u>31 373 481</u>		<u>1 257 318</u>	<u>30 116 163</u>

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

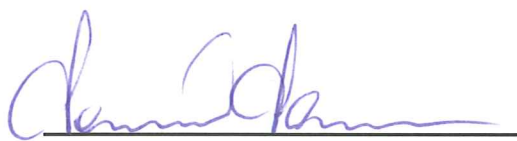
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 856
Avräkning LÅN	0	72 299
	<u>0</u>	<u>77 155</u>

2009-12-31 2008-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 116	203 916
Upplupna elkostnader	8 030	0
Upplupna värmekostnader	47 964	50 990
Upplupna kostnader för renhållning	0	845
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	9 918
	<u>105 110</u>	<u>285 669</u>

Värnamo 2010-02-04


Lennart Larsson


Peder Angebrandt


Ralf Thomas


Conny Adler

Vår revisionsberättelse har lämnats den *1 mars 2010*

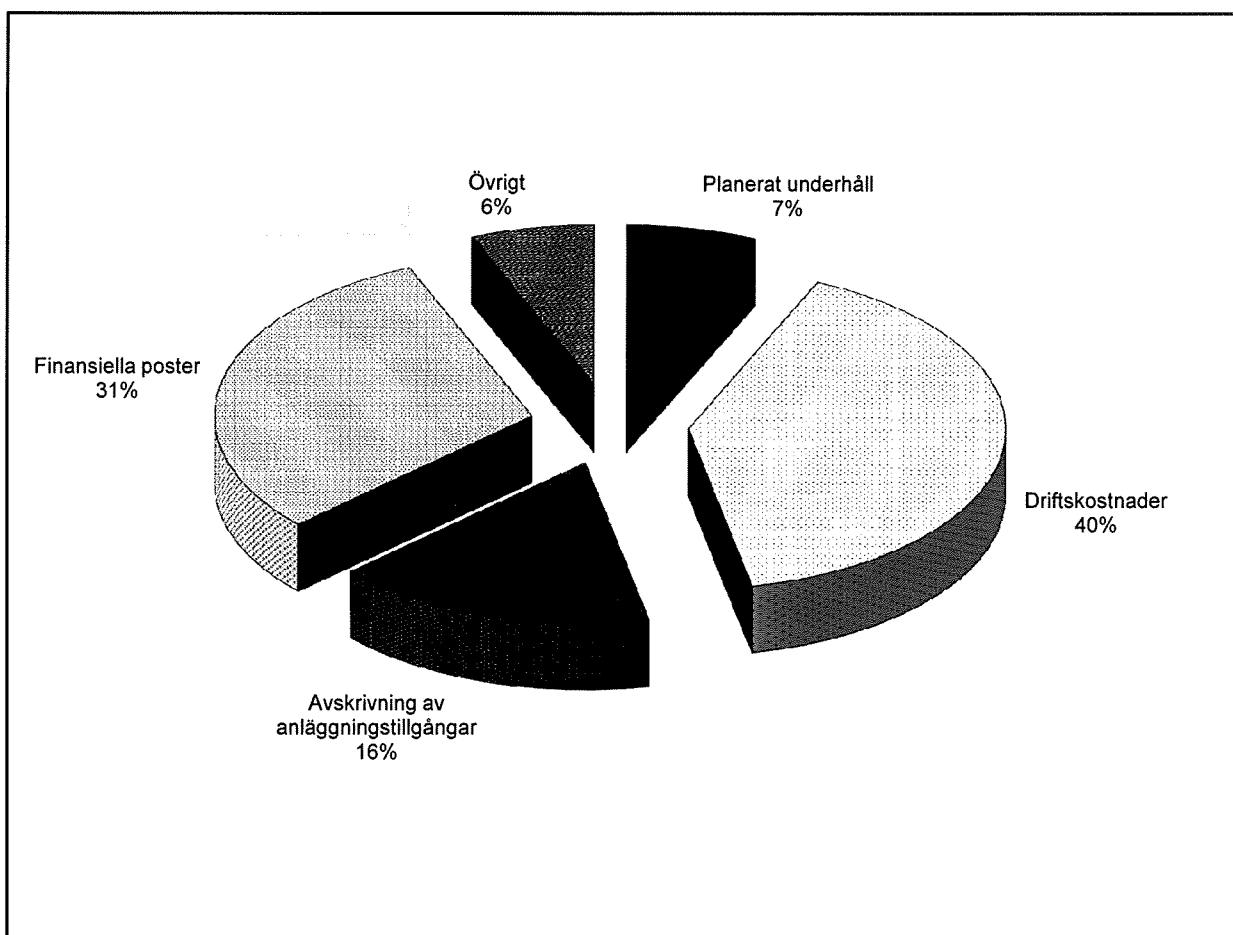
KPMG AB


Lars Peterson


Bruno Davidsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	65 151	57 204
Planerat underhåll	247 364	0
Fastighetsavgift/skatt	116 784	111 960
Driftskostnader	1 486 734	1 392 284
#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!
Personalkostnader	16 368	22 243
Avskrivning av anläggningstillgångar	607 856	599 137
Finansiella poster	1 132 552	1 420 033
Summa kostnader	#REFERENS!	#REFERENS!



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trädkryparen

Org nr 769602-3774

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trädkryparen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

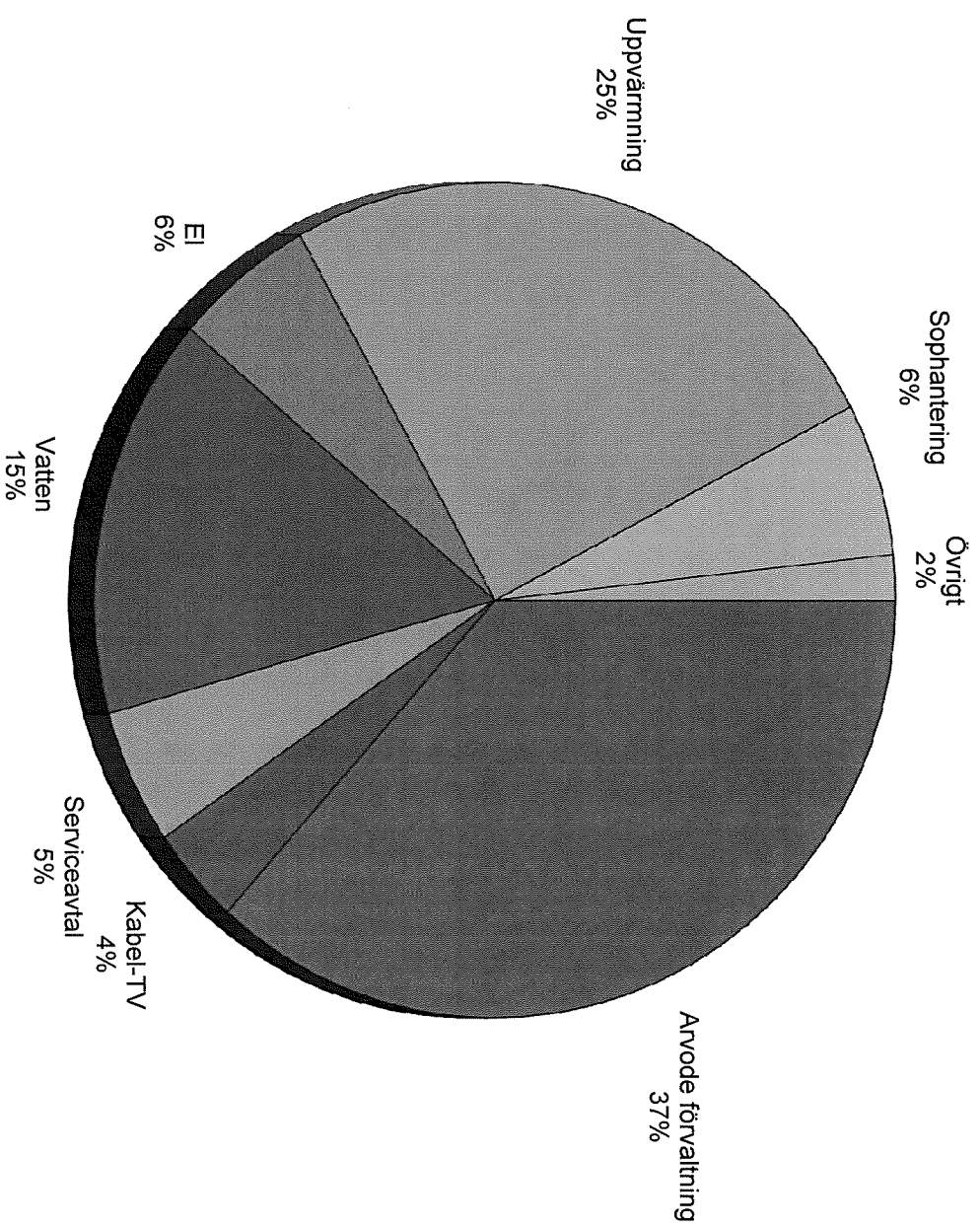
Jönköping den 1 mars 2010

KPMG AB

Lars Peterson
Auktoriserad revisor


Bruno Davidsson
Föreningsvald revisor

Driftkostnadsfördelning



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.

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.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Trädkryparen styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se