

Årsredovisning

RB BRF TRÄDKRYPAREN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769602-3774

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



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
TRÄDKRYPAREN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Peder Angerbrandt	Ordförande	Stämman	2015
Ralf Thomas	Vice ordförande	Stämman	2014
Stefan Kenneteg	Sekreterare	Stämman	2014
Conny Adler	Ledamot	Stämman	2015
Jan Magnusson	Ledamot	Riksbyggen	2014
Styrelsesuppleanter			
Christer Karlsson		Stämman	2015
Sune Unnersjö		Stämman	2014
Gunilla Waern		Riksbyggen	2014

I tur att avgå är ledamöterna Ralf Thomas, Stefan Kenneteg samt suppleanterna Sune Unnersjö.

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Revisor	Stämman
Susanne Nivemark	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Valberedning

Lennart Nilsson (sammanställande)	Stämman
Britt Linell	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
11	12	44

Total bostadsarea: 5 222 kvm

Årets taxeringsvärde 35 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 30 956 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Jönköpingslän.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 230 kr och planerat underhåll för 702 149 kr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 980 000 kr för de närmaste 20 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning med 650 000 kr.
Årets avsättning har skett med 400 000 kr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Grindar	2013
Ventilation i gruppboende	2013
Asfalts och Markarbeten	2012
Ventilationsombyggnad	2008

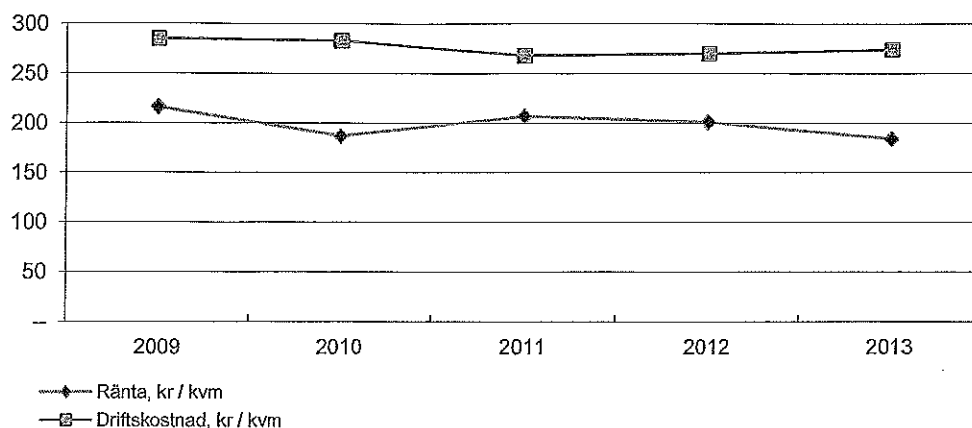
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 3 april 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden. *AN*

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 046	4 084	4 044	4 044	4 043
Årets resultat	174	1	714	504	386
Resultat efter fondförändringar	174	1	314	304	386
Balansomslutning	32 224	32 353	33 326	33 460	33 566
Soliditet %	13%	12%	12%	9%	8%
Likviditet %	151%	135%	142%	128%	101%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	770	770	770	770	770
Driftskostnad, kr / kvm	274	270	268	283	285
Ränta, kr / kvm	184	201	207	187	216
Underhållsfond, kr / kvm	676	676	599	446	332
Lån, kr / kvm	5 175	5 270	5 424	5 615	5 767
Värmeförbrukning, mwh klimatkorregerad	547	547	574	549	590
Värmeförbrukning, mwh	524	534	509	606	558
Vattenförbrukning, kbm	5 146	5 131	5 473	5 011	6 778
Varmvattenförbrukning, kbm	1 702	1 736	1 704	1 718	2 057
El, kwh	49 483	52 782	56 923	66 354	65 659

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Styrelsen arbetar med att sänka förbrukning t ex genomfördes 2009 ett vattenbesparnings projekt. Innan vi gjorde denna åtgärd förbrukades 6 778 kbm kallvatten och 2 057 kbm varmvatten.

Nu förbrukning 5 146 kbm kallvatten minskning med 24,1 % 1 702 kbm en minskning med 17,3%.

El förbrukning har också sänkts efter utbyte av armaturer mm från 2009 65 659 kWh till nu 49 483 kWh en sänkning med 24,7%.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 770 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hissar
Öbergs Ventilation AB	Ventilation
Com Hem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	323 066
Årets resultat före fondförändring	174 191
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa överskott	<u>497 256</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	197 256

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 044 211	4 044 698
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 431	39 173
		<u>4 045 642</u>	<u>4 083 871</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 42 230	- 215 899
Planerat underhåll	4	- 702 149	- 673 427
Fastighetsavgift/skatt		- 81 070	- 125 015
Driftkostnader	5	-1 431 461	-1 401 768
Övriga kostnader	6	- 33 268	- 7 551
Personalkostnader	7	- 17 341	- 27 125
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 646 439	- 636 981
		<u>-2 953 957</u>	<u>-3 087 766</u>
Rörelseresultat		1 091 685	996 106
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 610	10 500
Ränteintäkter och liknande poster	9	35 434	40 566
Räntekostnader och liknande poster	10	- 961 538	-1 046 278
		<u>- 917 494</u>	<u>- 995 212</u>
Resultat efter finansiella poster		174 191	894
Årets resultat		174 191	894
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		400 000	400 000
Resultat efter fondförändring		174 191	894

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	29 636 065	30 282 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		29 741 065	30 387 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	7 357	7 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 780	34 748
		55 137	42 034
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 929 000	1 358 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		494 082	560 719
		499 082	565 719
Summa omsättningstillgångar		2 483 219	1 965 753
SUMMA TILLGÅNGAR		32 224 284	32 353 257

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 600	5 600
Underhållsfond		3 531 300	3 531 300
		<u>3 536 900</u>	<u>3 536 900</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		323 066	322 172
Årets resultat		174 191	894
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		400 000	400 000
		<u>497 257</u>	<u>323 066</u>
Summa eget kapital		4 034 157	3 859 966

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	26 546 130	27 041 535

Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	479 500	479 500
Förskotts hyror		252 559	227 670
Leverantörsskulder		156 283	46 723
Skatteskulder		929	5 085
Medlemmarnas reparationsfonder		378 436	399 503
Övriga kortfristiga skulder	18	264 577	148 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	111 713	145 022
		<u>1 643 997</u>	<u>1 451 756</u>
Summa skulder		28 190 127	28 493 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 224 284	32 353 257
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		32 534 000	32 534 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 024 494 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2051
Ventilationsombyggnad	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 463 063	3 463 063
Årsavgifter, lokaler	642 249	642 249
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 99 001	- 99 001
Hyror, p-platser	37 900	38 387
	<u>4 044 211</u>	<u>4 044 698</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Öresavrudning	44	80
Övriga intäkter	250	—
Återvunna fordringar	357	197
Försäkringsersättningar	—	36 221
Inkassointäkter	780	2 675
	<u>1 431</u>	<u>39 173</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	215	11 914
Tvättstugor	2 951	—
Vattenskada	—	90 553
Vatten/Avlopp	7 509	9 691
Värme	11 684	416
Ventilation	430	69 141
Elinstallationer	—	1 078
Tele/TV/Porttelefon	—	12 931
Hissar	7 545	—
Låssystem	6 952	3 167
Balkonger	3 244	17 008
Gårdar och grönanläggningar	1 700	—
	<u>42 230</u>	<u>215 899</u>

Not 4 Planerat underhåll

Trapphus entreér	—	35 000
Ventilation	573 750	—
Grindar	128 399	—
Gårdar och grönanläggningar	—	638 427
	<u>702 149</u>	<u>673 427</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	28 829	26 663
Förvaltningsarvode	549 216	544 020
Kabel-TV	60 564	58 812
Juridiska kostnader	425	2 475
Arvode, yrkesrevisorer	18 375	20 875
Fastighetsskötsel	215	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 600	- 10 500
Bevakningskostnader	2 863	—
Övriga kostnader	5 970	6 357
Förbrukningsmateriel	4 047	15 570
Serviceavtal	78 005	53 022
Vatten	194 262	188 588
El	72 489	74 840
Uppvärmning	367 456	364 941
Sophantering och återvinning	57 345	56 105
	<u>1 431 461</u>	<u>1 401 768</u>

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	2 668	2 451
Medlems- och föreningsavgifter	4 020	4 020
Konsultarvoden	25 000	—
Bankkostnader	1 580	1 080
	<u>33 268</u>	<u>7 551</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön	—	7 768
Styrelsearvode	14 500	14 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	1 464
Summa	<u>14 500</u>	<u>23 232</u>
Sociala kostnader	2 841	3 893
	<u>17 341</u>	<u>27 125</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	494 458	485 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	151 981	151 981
	<u>646 439</u>	<u>636 981</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	310	315
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	35 124	39 413
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	838
	<u>35 434</u>	<u>40 566</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	961 175	1 043 665
Övriga finansiella kostnader	363	2 613
	<u>961 538</u>	<u>1 046 278</u>

Not 11 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	1 519 812
Summa anskaffningsvärden	36 694 812	36 694 812
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 652 403	-5 167 403
Standardförbättringar	- 759 905	- 607 924
	-6 412 308	-5 775 327
Årets avskrivning byggnader	- 494 458	- 485 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 151 981	- 151 981
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 058 747	-6 412 308
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 636 065	30 282 504
Taxeringsvärden		

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

210 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	105 000	105 000
	105 000	105 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	7 357	7 286
	7 357	7 286

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter

Upplupna ränteintäkter	4 814	5 776
Förutbetalda försäkringspremier	14 995	13 833
Förutbetalda kabel-tv-avgift	15 471	15 139
Övriga förutbetalda kostnader	12 500	—
	47 780	34 748

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 929 000	1 358 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 169 000	2,00	2014-02-05
90 dagar	760 000	1,95	2014-03-05

2013-12-31 2012-12-31

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	5 600	3 531 300	322 172	894	
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut				—	—	—
Disposition enl. årsstämmobeslut				894	- 894	
Avsättning till underhållsfond			400 000	—	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 400 000	—	400 000	
Årets resultat						174 191
Vid årets slut	—	5 600	3 531 300	323 066	174 191	

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	27 025 630	27 521 035
Avgår nästa års amortering	- 479 500	- 479 500
Skuld vid årets slut	26 546 130	27 041 535

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,53% fg år 3,75%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,78%	Rörlig	2 152 652		478 000	1 674 652
SWEDBANK HYPOTEK	2,92%	2016-01-27	5 548 320			5 548 320
SWEDBANK HYPOTEK	3,31%	2014-06-25	4 468 000			4 468 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,32%	2015-06-25	4 985 048		3 837	4 981 211
SWEDBANK HYPOTEK	3,43%	2014-06-25	4 468 000			4 468 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,72%	2017-09-03	5 899 015		13 568	5 885 447
			27 521 035		495 405	27 025 630

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 479 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	7 190	—
Avräkning hyror och avgifter	800	—
Avräkning LÅN	256 587	148 253
	264 577	148 253

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 382	51 326
Upplupna elkostnader	13 572	13 393
Upplupna värmekostnader	46 759	60 303
Upplupna revisionsarvoden	18 000	20 000
	111 713	145 022

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

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.

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. värdeminskning 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.

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.

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.

Arsavgift

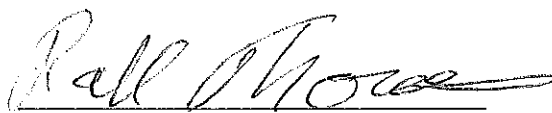
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

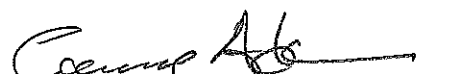
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

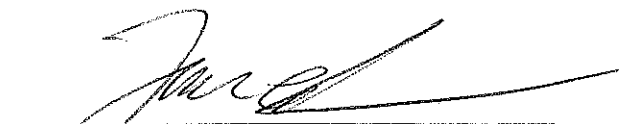
Värnamo 2014-02-11


Peder Angerbrandt


Ralf Thomas


Stefan Kenneteg


Conny Adler


Jan Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2014
KPMG AB


Olle Nilsson
Auktoriserad revisor


Susanne Nivemark
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trädkryparen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Trädkryparens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trädkryparen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 13 mars 2014

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Susanne Nivemark
Föreningsvald revisor

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, fastighetsservice 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