

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Trädkryparen
Org nr: 769602-3774



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trädkryparen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Värnamo kommun.

Årets resultat på 1 035 tkr är högre än föregående år p.g.a. minskat underhåll för perioden. Även snö- och halkbekämpning har minskat vilket är kopplat till en varm vinterperiod.

Gällande driftkostnaderna i föreningen har el- och vattenkostnaderna ökat jämfört med föregående år medan värme- och sophanteringskostnaderna har minskat. Räntekostnaderna har ökat ngt i linje med marknadens ökade räntor och under 2020 kommer ytterligare två lån på sammanlagt drygt 9 Mkr att omsättas.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Inför kommande period (2020) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165 % till 254 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 720 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 793 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trädkryparen och Rörestorp 6:12 i Värnamo kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 67 lägenheter uppförda varav 11 lägenheter är en gruppbostad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, genom Proinova.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
11	12	44	67

Total bostadsarea 5 223 m²

Årets taxeringsvärde 43 800 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 40 200 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar Jönköpings län. 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Öbergs Ventilations AB	Ventilation
Com Hem	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 147 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 009 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 834 tkr med en rekommenderad årlig avsättning till underhållsfonden på 642 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 593 tkr i enlighet med budget.

Utfört underhåll

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	År
Målningsarbeten	1 552	2018
Service lägenhetsaggregat inklusive filterbyte	49	2019
Markarbete inklusive plantering & klippning	89	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ralf Thomas	Ordförande	2020
Stefan Kenneteg	Sekreterare	2020
Lennart Swerlander	Vice ordförande	2021
Conny Adler	Ledamot	2021
Mikael Mancini	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Unnersjö	Suppleant	2020
Olavi Kurttio	Suppleant	2021
Katarina Åkerlund	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jönköping KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Eréne Nilsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jönköping KPMG	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Britt Spendler (sammankallande)	2020
Simon Johansson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Lennart Swerlander, Conny Adler och Ralf Thomas, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen ändrade sin årsavgift senast 2016-01-01 då årsavgiften sänktes med 2 %. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Under 2019 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift och även gällande kommande verksamhetsperiod (2020) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 961	3 950	4 011	3 962	4 044
Resultat efter finansiella poster	1 073	-441	775	763	918
Årets resultat	1 073	-441	775	763	918
Balansomslutning	34 948	34 230	34 780	37 571	- 37 281
Soliditet	22 %	20 %	20 %	17 %	15 %
Likviditet	248 %	165 %	174 %	280 %	192 %
Årsavgiftsnivå för bostäder & lokaler, kr/m ²	752	751	751	751	770
Underhållsfond, kr/m ²	1 131	1 017	1 244	1 174	868
Lån, kr/m ²	4 965	5 038	5 093	5 737	5 806

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *fw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 600	0	0	5 745 983	1 512 411	-441 419
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-441 419	441 419
Reservering underhållsfond				593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-137 965	137 965	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 072 649
Vid årets slut	5 600	0	0	6 201 018	615 957	1 072 649

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 070 992
Årets resultat	1 072 649
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	137 965
Summa	1 688 606

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 688 606**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 961 067	3 949 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 118	270 078
Summa rörelseintäkter		4 241 185	4 219 656
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 302 352	-2 776 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-693 229	-729 728
Personalkostnader	Not 6	-39 222	-72 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-720 128	-720 000
Summa rörelsekostnader		-2 754 931	-4 298 915
Rörelseresultat		1 486 255	-79 258
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 8	10 080	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 717	151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-429 403	-372 392
Summa finansiella poster		-413 606	-362 161
Resultat efter finansiella poster		1 072 649	-441 419
Årets resultat		1 072 649	-441 419

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 008 011	31 728 139
Summa materiella anläggningstillgångar		31 008 011	31 728 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		31 113 011	31 833 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	150	2 326
Övriga fordringar	Not 14	59 319	59 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	212 959	37 405
Summa kortfristiga fordringar		272 428	99 811
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 562 817	2 297 162
Summa kassa och bank		3 562 817	2 297 162
Summa omsättningstillgångar		3 835 245	2 396 973
Summa tillgångar		34 948 256	34 230 112

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 600	5 600	
Fond för yttre underhåll	6 201 018	5 745 983	
Summa bundet eget kapital	6 206 618	5 751 583	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	615 957	1 512 411	
Årets resultat	1 072 649	-441 419	
Summa fritt eget kapital	1 688 606	1 070 992	
Summa eget kapital	7 895 224	6 822 575	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 545 139	25 952 645
Summa långfristiga skulder		25 545 139	25 952 645
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	386 495	363 000
Leverantörsskulder	Not 18	70 353	160 674
Skatteskulder	Not 19	3 423	8 479
Övriga skulder	Not 20	537 052	480 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	510 570	441 974
Summa kortfristiga skulder		1 507 893	1 454 891
Summa eget kapital och skulder		34 948 256	34 230 112

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70 år
Ventilationsombyggnad	Linjär	10 år
Balkonginglasning	Linjär	40 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 399 006	3 395 044
Årsavgifter, lokaler	629 412	629 412
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder (föreg. år delvis fr 2017)	-99 001	-108 802
Hyror, p-platser	56 100	56 175
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 450	-22 250
Summa nettoomsättning	3 961 067	3 949 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Balkonginglasning	262 208	258 335
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	15 750	10 444
Fakturerade kostnader, inkassoutgifter etc.	2 160	1 298
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa övriga rörelseintäkter	280 118	270 078

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-137 965	-1 551 611
Reparationer	-146 928	-180 958
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 259	-89 579
Försäkringspremier	-29 454	-42 432
Kabel- och digital-TV	-31 812	-31 089
Återbäring från Riksbyggen	8 600	7 500
Serviceavtal SOS Alarm	-3 576	0
Obligatoriska besiktningar (hissbesiktning årlig)	-1 972	-40 220
Snö- och halkbekämpning	-46 715	-67 354
Drift och förbrukning, övrigt (möteskostnader, Bolagsverket etc.)	-7 232	-500
Förbrukningsinventarier (sanitetsprodukter, byggmaterial etc.)	-5 301	-8 658
Vatten	-281 988	-241 395
Fastighetsel	-82 554	-72 614
Uppvärmning	-344 922	-345 585
Sophantering och återvinning	-59 261	-62 038
Förvaltningsarvode drift (inkl. klippning & beskärning, skylift etc.)	-39 012	-49 793
Summa driftkostnader	-1 302 352	-2 776 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-655 064	-670 652
Lokalhyra stämma	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 625	-10 900
Övriga förvaltningskostnader	0	-5 199
Inkassokostnader, kreditupplysningar etc.	-3 150	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 420	-12 264
Telefon och porto	0	-3 624
Medlems- och föreningsavgifter	-4 020	-3 360
Konsultarvoden	0	-18 439
Bankkostnader	-2 450	-3 040
Summa övriga externa kostnader	-693 229	-729 728

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-22 050
Styrelsearvoden	-29 650	-29 650
Övriga ersättningar	0	-600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 650
Övriga kostnadsersättningar och personalkostnader (utbildning GDPR)	-6 250	-2 022
Sociala kostnader	-3 322	-16 890
Summa personalkostnader	-39 222	-72 862

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 128	-570 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-150 000	-150 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-720 128	-720 000

Not 8 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	10 080	10 080
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	10 080	10 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter SBAB	5 099	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	233	151
Övriga ränteintäkter	385	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 717	151

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-429 289	-371 634
Övriga räntekostnader	-113	-758
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-429 403	-372 392

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 495 000	33 495 000
Mark	1 680 000	1 680 000
Ventilationsombyggnad (standardförbättringar)	1 519 812	1 519 812
Balkonginglasning (standardförbättringar)	6 000 000	6 000 000
	42 694 812	42 694 812
Summa anskaffningsvärden	42 694 812	42 694 812

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 996 861	-8 426 861
Standardförbättringar	-1 969 812	-1 819 812
	-10 966 673	-10 246 673
Årets avskrivningar byggnader	-570 128	-570 000
Årets avskrivningar standardförbättringar	-150 000	-150 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 686 801	-10 966 673
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 008 011	31 728 139
Varav		
Byggnader	23 928 011	24 498 139
Mark	1 680 000	1 680 000
Standardförbättringar	5 400 000	5 550 000

Taxeringsvärden

Bostäder	43 800 000	40 200 000
Totalt taxeringsvärde	43 800 000	40 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 800 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen	105 000	105 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	105 000	105 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	150	2 326
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	150	2 326

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	59 319	59 980
Summa övriga fordringar	59 319	59 980

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 016	29 454
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 068	7 951
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 959	37 405

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	1 489 755	1 484 657
Transaktionskonto Swedbank	2 073 061	812 505
Summa kassa och bank	3 562 817	2 297 162

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 931 634	26 315 645
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-386 495	-363 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 545 139	25 952 645

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,74%	2020-04-27	4 468 000,00	0,00	0,00	4 468 000,00
SWEDBANK	1,50%	2020-07-03	4 799 081,00	0,00	23 943,00	4 775 138,00
SWEDBANK	1,65%	2021-04-23	2 468 000,00	0,00	0,00	2 468 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-03-01	4 951 448,00	0,00	20 000,00	4 931 448,00
SWEDBANK	1,80%	2025-08-25	4 080 796,00	0,00	340 068,00	3 740 728,00
SWEDBANK	1,89%	2027-01-05	5 548 320,00	0,00	0,00	5 548 320,00
Summa			26 315 645,00	0,00	384 011,00	25 931 634,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	70 353	160 674
Summa leverantörsskulder	70 353	160 674

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	663
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	92 259	89 579
Debiterad preliminärskatt	-88 836	-81 763
Summa skatteskulder	3 423	8 479

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	537 500	481 890
Skuld sociala avgifter och skatter	-448	-1 125
Summa övriga skulder	537 052	480 765

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	-7 892	-7 892
Upplupna sociala avgifter	0	9 316
Upplupna räntekostnader	70 374	60 070
Upplupna elkostnader	15 252	15 883
Upplupna värmekostnader	47 485	49 250
Upplupna kostnader för renhållning	9 086	4 885
Upplupna styrelsearvoden	0	29 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 858	12 934
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 406	267 877
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 570	441 974

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 034 000	32 534 000

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

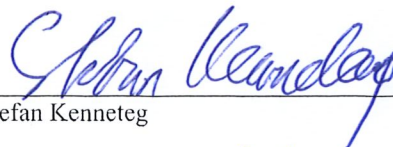
Styrelsens underskrifter

Värnamo 2020-05-12

Ort och datum



Ralf Thomas



Stefan Kenneteg



Lennart Swerlander



Conny Adler



Katarina Åkerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2020



Olle Nilsson
Auktoriserad 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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöppande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

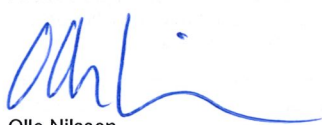
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jönköping den 27 maj 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Eréne Nilsson

Förtroendevald 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

