

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Trädkryparen
Org nr: 769602-3774

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trädkryparen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är något lägre än föregående år, detta beror främst på en satsning på planerade investeringar och underhåll för föreningen. IMD har installerats, laddstolpar har anlagts.

Räntekostnader har inte ökats under året mycket tack vare att föreningen haft en bred fördelning på sin omförhandling av lån över åren. Nästa gång ett lån konverteras är 2025-08-25 varvid detta lån definieras som en kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 796 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trädkryparen och Rörstorp 6:12 i Värnamo kommun. Fastighetsbeteckning är Värnamo Trädkryparen nr 1. På fastigheterna finns 6 byggnader med 67 lägenheter uppförda varav 11 lägenheter är en gruppbostad. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar, genom Gallagher.

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			5 222 m ²
Total lokalarea			727 m ²
Totalt			5 949 m ²

Årets taxeringsvärde 56 672 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 672 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Sh

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

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 326 tkr och planerat underhåll för 760 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 37 195 tkr enligt den underhållsplan uppdaterad under verksamhetsåret.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 085 tkr i enlighet med aktuell rekommendation för föreningens avsättning till underhållsfonden.

Sh

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp	År
Målningsarbeten	1 552	2018
Service lägenhetsaggregat inklusive filterbyte	49	2019
Markarbete inklusive plantering & klippning	89	2019
Utemöbler, installationer, uppkoppling DUC	56	2020
Utbyte låssystem	1 133	2021
Utbyte värmeväxlare och termostater	1 763	2021
Carport kompletterande arbete.	229	2021
Tvättutrustning gemensamma utrymmen	49	2022
Byte värmecentral, belysning, ventilation, montering nödtelefoner	580	2022
Sänkning mark, dagvattenbrunn, platsättning etc.	179	2022
Underhåll asfaltsyta	534	2023
Underhåll takrenovering	65	2023
Borttagning lekplats	79	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll spolning	59 944
Underhåll byte armaturer	316 070
Underhåll renovering parkering	383 625
Totalt	759 639

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
IMD (avskrivningsperiod 15 år, aktiverad)	255 907
*Laddstolpar (pågående arbete)	158 909
Totalt	414 816

*Inväntar bidrag från Naturvårdsverket, därefter sker avskrivning med 10 år.

56

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Behar Ferizi	Ordförande	2026
Stefan Kenneteg	Sekreterare	2026
Ovidiu Pesel	Ledamot	2025
Kerstin Kärrå	Ledamot	2025
Conny Adler	Ledamot	2025
Katarina Åkerlund	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frida Lindqvist	Suppleant	2025
Sune Unnersjö	Suppleant	2025
Madeleine Andersson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anton Anderberg	2025	
Johnny Nilsson	2025	

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

Under verksamhetsperioden har IMD installerats och lagts med avskrivning på 15 år. Även laddstolpar har investerats i och föreningen inväntar bidrag från Naturvårdsverket för att kunna skriva av dessa, vilket kommer att ske under nästkommande verksamhetsperiod.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

År 2021 togs beslut av årsstämman att utbetalning ska göras till medlemmarna av samtliga reparationsfonder, detta utförs i takt med att utbetalningsuppgifter inkommer. Avsättning till reparationsfonderna avslutades därmed per 2021-12-31 och planen att betala ut samtliga reparationsfonder kvarstår.

Senaste avgiftsförändringen gjordes 2024-01-01 då årsavgifter för bostäder och lokaler höjts med 5 % samt då man införde att balkonginglasning ingår i ordinarie hyra.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. För budget 2025 har beslutats om oförändrad årsavgift.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

56

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 821	4 479	4 255	4 248	4 231
Resultat efter finansiella poster*	58	309	-69	-1 997	897
Soliditet %*	22	22	21	21	24
Likviditet %	343	313	285	260	206
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	99	99	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	798	741	706	722	721
Energikostnad kr/kvm*	158	117	129	118	108
Sparande kr/kvm*	261	287	245	311	281
Skuldsättning kr/kvm*	4 016	4 088	4 159	4 229	4 294
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 016	4 088	4 159	4 229	4 294
Räntekänslighet %*	5,0	5,5	5,9	6,0	6,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

56

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	4 569 649	2 151 955	308 765
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					308 765	−308 765
Reservering underhållsfond				1 085 000	−1 085 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−759 639	759 639	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						59 078
Vid årets slut	5 600	0	0	4 895 010	2 135 359	59 078

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 460 720
Årets resultat	59 078
Årets fondreservering enligt aktuell underhållsplan	−1 085 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	759 639
Summa	2 194 438

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 194 438

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

56

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 820 524	4 479 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137	34 352
Summa rörelseintäkter		4 820 661	4 513 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 783 739	-2 176 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-796 794	-810 747
Personalkostnader	Not 6	-64 410	-97 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-737 189	-720 128
Summa rörelsekostnader		-4 382 133	-3 804 898
Rörelseresultat		438 529	708 780
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 527	4 911
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 776	23 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-416 753	-428 344
Summa finansiella poster		-379 450	-400 014
Resultat efter finansiella poster		59 078	308 765
Årets resultat		59 078	308 765

56

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 407 373	28 127 501
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	238 846	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	158 909	16 480
Summa materiella anläggningstillgångar		27 805 128	28 143 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 14	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		27 910 128	28 248 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50	50
Övriga fordringar	Not 16	4 723	38 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	289 276	219 477
Summa kortfristiga fordringar		294 049	257 921
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 544 773	3 672 514
Summa kassa och bank		3 544 773	3 672 514
Summa omsättningstillgångar		3 838 822	3 930 434
Summa tillgångar		31 748 950	32 179 415

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 600	5 600
Fond för yttre underhåll		4 895 010	4 569 649
Summa bundet eget kapital		4 900 610	4 575 249
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 135 359	2 151 955
Årets resultat		59 078	308 765
Summa fritt eget kapital		2 194 438	2 460 720
Summa eget kapital		7 095 047	7 035 969
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 420 780	23 889 336
Summa långfristiga skulder		21 420 780	23 889 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 468 552	428 164
Leverantörsskulder	Not 20	220 629	66 418
Skatteskulder	Not 21	6 322	45 100
Övriga skulder	Not 22	24 163	100 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	513 457	613 723
Summa kortfristiga skulder		3 233 122	1 254 110
Summa eget kapital och skulder		31 748 950	32 179 415

56

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	438 529	708 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	737 189	720 128
Utdelningar	4 527	2 811
	1 180 245	1 431 718
Erhållen ränta	32 776	25 519
Erlagd ränta	-417 435	-429 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	795 586	1 028 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-36 128	3 826
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-60 694	119 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 764	1 151 732
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-255 907	
Investeringar i pågående byggnation	-142 429	-16 480
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-398 336	-16 480
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-428 168	-424 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-428 168	-424 477
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-127 740	710 775
Likvida medel vid årets början	3 672 514	2 961 738
Likvida medel vid årets slut	3 544 773	3 672 514
Kassa och Bank BR	3 544 773	3 672 514

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Ventilationsbyggnad	Linjär	10 år
Balkonginglasning	Linjär	40 år
IMD	Linjär	15 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 954 864	3 766 536
Årsavgifter, lokaler	673 800	641 712
Hyror, p-platser	79 200	84 801
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 022	-25 596
Elavgifter	119 287	0
Övriga avgifter	0	1 500
Övriga ersättningar	8 404	10 377
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-4
Summa nettoomsättning	4 820 524	4 479 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	137	0
Övriga erhållna bidrag	0	34 352
Summa övriga rörelseintäkter	137	34 352

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-759 639	-678 299
Reparationer	-326 175	-228 308
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 930	-139 183
Försäkringspremier	-99 295	-86 368
Kabel-, digitalTV samt bredband (bredband ingår fr.o.m. i år)	-136 614	-85 617
Återbäring från Riksbyggen	400	4 600
Serviceavtal (ventilationsservice bokad som kostnad ventilation föreg år)	-88 983	-43 616
Obligatoriska besiktningar	-39 320	-4 228
Snö- och halkbekämpning	-45 828	-53 379
Drift och förbrukning, övrigt	-51 221	-22 411
Vatten	-251 646	-219 710
Fastighetsel	-260 362	-100 220
Uppvärmning	-427 516	-377 386
Sophantering och återvinning	-137 320	-128 395
Förvaltningsarvode drift	-18 290	-13 858
Summa driftskostnader	-2 783 739	-2 176 378

56

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-746 825	-747 120
Lokalkostnader	-1 200	-1 350
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-43 938
Inkassokostnader	-7 334	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 215	-11 550
Kontorsmateriel	-453	-274
Intresseföreningen	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-5 908	-3 142
Summa övriga externa kostnader	-796 794	-810 747

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden (för mkt bokat föreg år)	-50 100	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	0
Sociala kostnader	-12 510	-23 345
Summa personalkostnader	-64 410	-97 645

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-570 128	-570 128
Avskrivningar tillkommande utgifter	-150 000	-150 000
Avskrivning Installationer (IMD)	-17 061	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-737 189	-720 128

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (LF)	4 527	2 811
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 100
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 527	4 911

56

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (Swedbank)	0	2 132
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	32
Övriga ränteintäkter (SBAB)	32 712	21 254
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 776	23 419

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-419 559	-427 151
Övriga räntekostnader	-2 806	-1 193
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-416 753	-428 344

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-11 847 501	-11 277 373
Standardförbättringar	-2 719 812	-2 569 812
	-14 567 313	-13 847 185

Årets avskrivningar byggnader	-570 128	-570 128
Årets avskrivningar standardförbättringar	-150 000	-150 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 287 441	-14 567 313

Restvärde enligt plan vid årets slut	27 407 371	28 127 499
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	21 077 371	21 647 499
Mark	1 680 000	1 680 000
Standardförbättringar	4 650 000	4 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	3 272 000	3 272 000

Totalt taxeringsvärde

	56 672 000	56 672 000
varav byggnader	46 488 000	46 488 000
varav mark	10 184 000	10 184 000

Not 12 Installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärden	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0

Nyanskaffningar

Installation IMD	255 907	0
	255 907	0

Årets avskrivningar installation IMD	-17 061	0
--------------------------------------	---------	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 061	0
---	----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	238 846	0
--------------------------------------	---------	---

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation		
Vid årets början	16 480	0
Aktiverad med avskrivningar (IMD)	-16 480	0
Året investeringar (laddstolpar)	158 909	16 480
Vid årets slut	158 909	16 480

Not 14 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i intresseföretag	105 000	105 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	105 000	105 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	50

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	-34 846	-34 846
Skattekonto	39 569	69 120
Momsfordringar	0	4 120
Summa övriga fordringar	4 723	38 394

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 227	99 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 103	87 679
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 265	32 503
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 681	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 276	219 477

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	3 163 696	831 054
Transaktionskonto Swedbank	381 078	2 841 460
Summa kassa och bank	3 544 773	3 672 514

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 889 332	24 317 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-428 164	-428 164
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 040 388	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 420 780	23 889 336

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,80%	2025-08-25	2 380 456,00	0,00	340 068,00	2 040 388,00
STADSHYPOTEK	2,01%	2026-03-01	4 800 936,00	0,00	48 864,00	4 752 072,00
SWEDBANK	1,74%	2026-03-25	4 468 000,00	0,00	0,00	4 468 000,00
SWEDBANK	1,89%	2027-01-05	5 548 320,00	0,00	0,00	5 548 320,00
SWEDBANK	1,32%	2030-08-23	4 651 788,00	0,00	39 236,00	4 612 552,00
SWEDBANK	1,61%	2031-04-25	2 468 000,00	0,00	0,00	2 468 000,00
Summa			24 317 500,00	0,00	428 168,00	23 889 332,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 040 388 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	220 629	66 418
Summa leverantörsskulder	220 629	66 418

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	141 930	139 183
Debiterad preliminärskatt	-135 608	-94 083
Summa skatteskulder	6 322	45 100

56

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	99 725	99 980
Skuld för moms	-76 663	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 101	725
Summa övriga skulder	24 163	100 706

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	-7 892	-7 892
Upplupna räntekostnader	52 393	53 074
Upplupna elkostnader	37 007	9 359
Upplupna vattenavgifter	0	18 901
Upplupna värmekostnader	58 565	56 202
Upplupna kostnader för renhållning	10 446	1 050
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	447	447
Upplupna styrelsearvoden	100 142	97 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 922	20 754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 427	364 182
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 457	613 723

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	58 034 000	58 034 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

54

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2025-04-23

Ort och datum

Behar Ferizi

Behar Ferizi
(ordförande)

Stefan Kenneteg

Stefan Kenneteg

Conny Adler

Conny Adler

Kerstin Kärrå

Kerstin Kärrå

Ovidiu Pesel

Ovidiu Pesel

Katarina Åkerlund

Katarina Åkerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

24/4-2025

Simon Gustavsson

Simon Gustavsson
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

56

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 2024 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 24 april 2025

KPMG AB



Simon Gustavsson

Auktoriserad 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

