

Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta
Org nr 716421-2115

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - noter | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bättringen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns två byggnader med 37 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2008. Fastighetens adress är Räckstavägen 80 och Bättringsvägen 6 i Vällingby.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 8 | 20 | 9 |

Dessutom tillkommer:

| | |
|-----------|---------------------------------|
| P-platser | varav handikapp- & serviceplats |
| 34 | 1 2 |

Total tomtarea: 4 862 m²

Total bostadsarea: 2 965 m²

Årets taxeringsvärde 52 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägget för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltnings AB Teoge i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal sedan årsskiftet 2016-2017.

Vårt innehav av garantikapitalbevis hos Riksbyggen uppgick till 55 500 kr som vi har köpt under förvaltningstiden hos Riksbyggen och dessa återbetalades i juli 2018.



Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|-----------------------|---|
| Förvaltnings AB Teoge | Ekonomisk förvaltning |
| Förvaltnings AB Teoge | Teknisk förvaltning |
| Förvaltnings AB Teoge | Fastighetservice |
| Förvaltnings AB Teoge | Fastighetsutveckling |
| Mälarö Ståd AB | Städning |
| Bergfast AB | Snöröjning |
| Bergfast AB | Trädgårdsskötsel |
| Kone AB | Hissar |
| Teliasonera AB | Kabel-TV, bredband & telefoni |
| Fortum AB | Elnät & fjärrvärme |
| Luleå Energi | El |
| Dafo | Mjukvaruplattform samt support för SBA. |
| Intendit | Hemsida |
| Ragnsells AB | Miljörum |
| Pumphuset Sverige AB | Pumpgröp, ansvar 40% |
| Fastighetsägarna | Styrelsestöd och utbildningar |
| Brandkontoret | Fastighetsförsäkring |

Styrelse och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie stämman 2017-11-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

| Funktionär | Uppgift | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|
| Ordinarie styrelseledamöter | | | |
| Olof Ahlström | Ordförande | Stämman | 2019 |
| Hugo Nilsson | Vice ordförande | Stämman | 2018 |
| Håkan Kjellin | Sekreterare | Stämman | 2018 |
| Ulf Holmberg | Ledamot | Stämman | 2019 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Bengt Hammarlund | | Stämman | 2019 |
| Frank Westman | | Stämman | 2019 |
| Wafa Maksoud | | Stämman | 2018 |
| Safa Kaviani | | Stämman | 2018 |
| Ordinarie revisorer | | | |
| Bo Johnsson | Föreningsvald revisor | Stämman | |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | Stämman | |



Revisorssuppleanter

Clairy Blixbo Föreningsvald revisor Stämman

Valberedning

Rune Söderholm Valberedning, sammankallande Stämman
Gunnar Karlsson Valberedning Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

17 januari 2018 Registrerades föreningen under ett nytt namn, Bostadsrättsförening Vårträdet Råcksta samt stadgarna registrerades friställd från Riksbyggens utformning.

Styrelsen förlängde medlemskap i Fastighetsägarna för att få tillgång till utbildningsutbud för styrelsemedlemmar, juridiskt stöd vid behov samt fastighetsrelaterad information som utges kontinuerligt till nytta och kännedom för föreningens medlemmar och föreningens styrelse.

Styrelsen upprättade tillsammans med extern administratör vid namn Intendit samt konsult hjälp en hemsida i bättre utformning för föreningen www.vartradet.se <<http://www.vartradet.se>>

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och underhåll för 150 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018 och visar på ett rekommenderat underhållsbehov på 370 tkr per år, vilket är lika med 125 kr/m² bostadsyta, för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 370 tkr.

Vårstädnings utfördes i april 2018 med ett ganska stort deltagande till allas belåtenhet.

Styrelsen har träffat representanter från SHIS som driver verksamheten för boendet för nyanlända på Bättringsvägen för att presentera föreningen och de ordningsregler som föreningen vill att man respekterar.

Styrelsen har inlett samverkansmöten med styrelsen i vår grannförening Båtsmanstorpet avseende förvaltning av vår gemensamma pumpstation för spillvatten samt diskussioner om gemensamma åtaganden om saker som berör båda föreningarna i sin helhet.

| <u>Årets utförda underhåll</u> | <u>Belopp tkr</u> |
|--------------------------------|-------------------|
| Ljusvakter i trapphus | 24 |
| Batteribackup IT-system | 25 |
| Besiktningståtgärder | 101 |
| S:a | 150 |


Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

| <u>Planerat underhåll</u> | <u>År</u> |
|---------------------------|-----------|
| Trapphusreovering | 2020 |
| Fasadkompletteringar | 2023 |

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 108 % till 88 %. I resultatet ingår avskrivningar med 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1141 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer (54). Under året har 2 (3) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 

Flerårsöversikt

| | | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | tkr | 2 915 | 2 931 | 2 913 | 2 878 | 2 848 | 2 825 |
| Årets resultat | tkr | 507 | 492 | 352 | 352 | 164 | 138 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | tkr | 1 141 | 1 021 | 881 | 880 | 272 | 243 |
| Fastighetslån | tkr | 29 680 | 32 466 | 33 530 | 33 605 | 33 661 | 33 701 |
| Balansomslutning | tkr | 71 825 | 74 055 | 74 647 | 74 334 | 74 093 | 73 927 |
| Kassaflöde, indirekt metod | tkr | -1 587 | -172 | 830 | 760 | 268 | 192 |
| Soliditet | % | 58,0 | 55,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 | 54,0 |
| Likviditet | % | 88 | 108 | 578 | 479 | 336 | 314 |
| Årsavgift | kr/m2 bostadsyta | 899 | 899 | 899 | 886 | 872 | 872 |
| Driftskostnader | kr/m2 bostadsyta | 441 | 448 | 415 | 329 | 353 | 346 |
| Ränta | kr/m2 bostadsyta | 124 | 148 | 153 | 246 | 412 | 423 |
| Avsättning uh fond | kr/m2 bostadsyta | 125 | 125 | 84 | 44 | 44 | 23 |
| Underhållsfond | kr/m2 bostadsyta | 419 | 345 | 229 | 177 | 133 | 88 |
| Lån | kr/m2 bostadsyta | 10 010 | 10 950 | 11 311 | 11 336 | 11 355 | 11 368 |

Förändringar i eget kapital

| | <u>Medlems- insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgifter</u> | <u>Fond för yttre uh</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Totalt</u> |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 38 685 000 | - | 1 021 888 | 842 421 | 492 289 | 41 041 598 |
| Reservering till fond för yttre uh | - | - | 370 000 | -370 000 | - | - |
| Uttag ur fond för yttre uh | - | - | -149 999 | 149 999 | - | - |
| Balansering av föregående års resultat | - | - | - | 492 289 | -492 289 | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | 506 901 | 506 901 |
| Belopp vid årets utgång | <u>38 685 000</u> | <u>0</u> | <u>1 241 889</u> | <u>1 114 709</u> | <u>506 901</u> | <u>41 548 499</u> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 1 334 710 |
| Årets resultat | 506 901 |
| Årets reservering till fond för yttre underhåll | -370 000 |
| Årets uttag ur fond för yttre underhåll | 149 999 |
| Totalt | <u>1 621 610</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande
Balanseras i ny räkning

1 621 610

HES

| Resultaträkning | Not | 2017-07-01 -2018-06-30 | 2016-07-01 -2017-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 915 484 | 2 930 708 |
| Övriga rörelseintäkter | | 30 518 | 786 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 946 002 | 2 931 494 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 307 165 | -1 328 044 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -77 137 | -91 303 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -55 221 | -61 410 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -634 241 | -528 534 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 073 764 | -2 009 291 |
| Rörelseresultat | | 872 238 | 922 203 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 852 | 9 533 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -367 189 | -439 447 |
| Summa finansiella poster | | -365 337 | -429 914 |
| Resultat efter finansiella poster | | 506 901 | 492 289 |
| Resultat före skatt | | 506 901 | 492 289 |
| Årets resultat | | 506 901 | 492 289 |

MS

| Balansräkning | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 69 744 291 | 70 378 532 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>69 744 291</u> | <u>70 378 532</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| 111 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen | | 55 500 | 55 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>55 500</u> | <u>55 500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>69 799 791</u> | <u>70 434 032</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 16 260 | 43 478 |
| Övriga fordringar | | 31 182 | 2 510 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 80 573 | 90 296 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>128 015</u> | <u>136 284</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | 8 | 1 897 821 | 3 484 800 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>1 897 821</u> | <u>3 484 800</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 025 836</u> | <u>3 621 084</u> |
| Summa tillgångar | | <u>71 825 627</u> | <u>74 055 116</u> |

RS

| Balansräkning | Not | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 38 685 000 | 38 685 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 241 889 | 1 021 888 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>39 926 889</u> | <u>39 706 888</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 114 709 | 842 421 |
| Årets resultat | | 506 901 | 492 289 |
| <i>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</i> | | <u>1 621 610</u> | <u>1 334 710</u> |
| Summa eget kapital | | <u>41 548 499</u> | <u>41 041 598</u> |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 27 986 021 | 29 685 521 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>27 986 021</u> | <u>29 685 521</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 1 694 500 | 2 780 000 |
| Leverantörsskulder | | 137 200 | 137 639 |
| Skatteskulder | | 2 333 | 2 689 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 457 074 | 407 669 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>2 291 107</u> | <u>3 327 997</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>71 825 627</u> | <u>74 055 116</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Byggnad 100 år

Underhåll och Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt den fleråriga underhållsplanen benämns som planerat underhåll i resultaträkningen. Reparationer i resultaträkningen avser löpande underhåll som inte finns med i underhållsplanen.

Fonden för yttre underhåll redovisas som en del av bundet eget kapital i balansräkningen. Reservering till fonden enligt plan och uttag för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Reservering utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Fondens reserveringar och uttag är endast bokföringstransaktioner som inte motsvaras av penningtransaktioner på ett bankkonto.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-07-01 <u>-2018-06-30</u> | 2016-07-01 <u>-2017-06-30</u> |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 2 664 463 | 2 664 101 |
| Hyror p-platser | 115 432 | 115 527 |
| Elavgifter | 135 589 | 151 080 |
| | <u>2 915 484</u> | <u>2 930 708</u> |

M/S

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | <u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u> | <u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u> |
|---------------------------------|---|---|
| Förvaltningsarvode | 121 456 | 160 420 |
| Fastighetsskötsel | 26 996 | 25 659 |
| Snöröjning/sandning | 38 418 | 29 623 |
| Trappstädning | 52 752 | 60 925 |
| Trädgårdsskötsel | 65 286 | 78 884 |
| Reparationer | 103 410 | 198 585 |
| Planerat underhåll | 149 999 | 26 423 |
| Fastighetsel | 211 152 | 216 122 |
| Värme | 280 140 | 283 818 |
| Vatten&avlopp | 56 684 | 58 966 |
| Sophämtning | 43 950 | 38 471 |
| Kabel TV/Bredband | 99 443 | 95 602 |
| Försäkringspremier | 32 764 | 29 832 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 24 716 | 24 715 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 307 166 | 1 328 045 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | <u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u> | <u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u> |
|----------------------------------|---|---|
| Revisionsarvode | 18 875 | 23 000 |
| Föreningsverksamhet | 14 409 | 21 975 |
| Förbrukningsmaterial/inventarier | 3 861 | 14 487 |
| Övriga externa tjänster | 34 087 | 21 305 |
| Övrigt | 5 905 | 10 536 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 77 137 | 91 303 |

KS

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u> | <u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u> |
|--|---|---|
| Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader. | | |
| Arvode styrelsen | 40 350 | 41 750 |
| Arvode föreningsvald revisor | 3 000 | 3 000 |
| Arvode valberedningen | - | 2 000 |
| Utbildning förtroendevalda | 3 375 | 3 200 |
| Sociala kostnader | 8 496 | 11 460 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 55 221 | 61 410 |

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

| | <u>2018-06-30</u> | <u>2017-06-30</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| - Byggnader | 63 764 700 | 63 764 700 |
| - Mark | 8 540 000 | 8 540 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | 72 304 700 | 72 304 700 |
| Ingående avskrivningar byggnader | -1 926 168 | -1 397 634 |
| - Årets avskrivningar byggnader | -634 241 | -528 534 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående avskrivningar byggnader | -2 560 409 | -1 926 168 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Redovisat värde | 69 744 291 | 70 378 532 |
| Varav | | |
| - Byggnader | 61 204 291 | 61 838 532 |
| - Mark | 8 540 000 | 8 540 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 38 000 000 | 38 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 14 800 000 | 14 800 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 52 800 000 | 52 800 000 |

KS

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-07-01 <u>-2018-06-30</u> | 2016-07-01 <u>-2017-06-30</u> |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter | 116 | 4 077 |
| Försäkringskostnad | 24 573 | 24 573 |
| Bredband | 16 634 | - |
| Upplupen intäkt, el | 39 250 | - |
| Hiss servicekontrakt | - | 14 798 |
| Förutbetalda räntekostnader | - | 46 849 |
| | <u>80 573</u> | <u>90 297</u> |

Not 8 Kassa och bank

| | <u>2018-06-30</u> | <u>2017-06-30</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | - | 418 |
| Bankmedel SBAB | 61 094 | 2 055 393 |
| Förvaltningskonto i Handelsbanken | 1 836 727 | 1 290 034 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | - | 138 954 |
| | <u>1 897 821</u> | <u>3 484 799</u> |

Not 9 Långfristiga skulder

| Långgivare | Ränta % | Räntan är bunden t.o.m. | Lånebelopp 2018-06-30 | Förändring | Lånebelopp 2017-06-30 |
|------------------------------------|---------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Nordea hypotek AB | 0,629% | 2018-09-19 | 2 394 500 | -2 537 500 | 4 932 000 |
| Nordea hypotek AB | 0,800% | 2019-09-11 | 10 962 255 | -197 500 | 11 159 755 |
| Nordea hypotek AB | 1,500% | 2018-10-17 | 16 323 766 | -50 000 | 16 373 766 |
| Totalt | | | 29 680 521 | -2 785 000 | 32 465 521 |
| Avgår kortfristig del | | | -1 694 500 | | -2 780 000 |
| Totalt Långfristiga skulder | | | 27 986 021 | | 29 685 521 |

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande 5 åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.

WFS

Not 10 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | <u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u> | <u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u> |
|--------------------------|---|---|
| Extern revisor | 20 000 | 23 000 |
| Upplupna räntor | 14 745 | 54 261 |
| Styrelsearvoden | 64 158 | 69 968 |
| Värme | 11 863 | - |
| El | 8 730 | 9 535 |
| Svensk Byggservice | 89 951 | - |
| Övriga kostnader | - | 20 782 |
| Förutbetalda årsavgifter | 247 627 | 230 123 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 457 074 | 407 669 |

Not 11 **Ställda säkerheter**

| | <u>2018-06-30</u> | <u>2017-06-30</u> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 34 109 000 | 34 109 000 |

MS

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Omförhandling av föreningens banklån hos Nordea har skett inför en ny period. Beslut togs i styrelsen om extraamortering på lån A på totalt 1,4 miljoner kr vilket utfördes i samband med detta.

Återstående skuld på lån A är för närvarande 1 miljon kr.

Lån A har bindningstid på 1 år och är på 1 miljon kr. Ränta 0,54%.

Lån C, 16 323 766 kr har omsatts och har bindningstid på två år, ränta 1 % vilket medför en räntesänkning på 81 743 kr.

Vi förvaltas ej längre av Riksbyggen men har dock kvar en teknisk förvaltningsdel hos Riksbyggen för pumpstationen för vårt spillvatten i och med att huvudkapaciteten i pumpstationen betjänar vår grannförening Båtmanstorpet. Förvaltningsavtalet med Riksbyggen för pumpstationen, där Brf Vårdträdets andel är 40% och Brf Båtmanstorpets andel är 60% har förlängts och föreningarna samverkar för att uppnå en så god driftsmarginal som möjligt på pumpstationen.

Styrelsen tog beslut om tidigareläggning av underhåll på belysning utomhus på föreningens område samt i trapphusen på våra fastigheter. Samtliga ljuskällor byts mot energibesparande och effektivare LED-ljuskälla.

Stockholm 2018 den 12 okt


Olof Ahlström

Ledamot

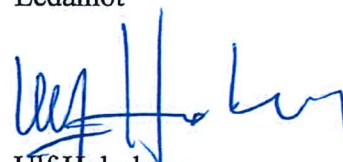

Håkan Kjellin
Ledamot

KPMG AB, Maria Elias

Auktoriserad revisor


Hugo Nilsson

Ledamot


Ulf Holmberg
Ledamot

Bo Johnsson

Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-12





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Vårdrådet Räcksta, org. nr 716421-2115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vårdrådet Räcksta för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 på fel.

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 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Vårdrådet Räcksta för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 12 oktober 2018

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Bo Johnsson
Förtroendevald revisor