

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta**

716421-2115

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 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 Råckstavägen 80 och Bättringsvägen 6 i Vällingby.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Dessutom tillkommer:


P-platser 34 st

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea:   | 4 862 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 965 m <sup>2</sup> |

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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun. 

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

|                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Förvaltnings AB Teoge | Ekonomisk & 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         |
| Stockholm Exergi AB   | Elnät & fjärrvärme                    |
| Luleå Energi          | El                                    |
| Dafo                  | Mukvaruplattform samt support för SBA |
| Intendit              | Hemsida                               |
| Ragnsells AB          | Miljörum                              |
| Pumphuset Sverige AB  | Pumpgrop, ansvar 40%                  |
| Fastighetsägarna      | Styrelsestöd och utbildningar         |
| Brandkontoret         | Fastighetsförsäkring                  |

### Styrelse och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie stämman 2019-11-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

| <b>Funktionär</b>                  | <b>Uppgift</b>      | <b>Utsedd av</b> | <b>Vald t.o.m.</b> |
|------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| <b>årsstämman</b>                  |                     |                  |                    |
| <b>Ordinarie styrelseledamöter</b> |                     |                  |                    |
| Frank Westman                      | Ordförande          | Stämman          | 2021               |
| Rune Söderholm                     | Vice ordförande     | Stämman          | 2021               |
| Håkan Kjellin                      | Sekreterare         | Stämman          | 2020               |
| Ulf Holmberg                       | Ledamot             | Stämman          | 2020               |
| <b>Styrelsesuppleaner</b>          |                     |                  |                    |
| Bengt Hammarlund                   |                     | Stämman          | 2021               |
| Marianne Hedenvind                 |                     | Stämman          | 2020               |
| Wafa Maksoud                       |                     | Stämman          | 2020               |
| Safa Kaviani                       |                     | Stämman          | 2020               |
| Adian Lyxell                       |                     | Stämman          | 2021               |
| <b>Ordinare revisorer</b>          |                     |                  |                    |
| KPMG AB                            | Aukoriserad revisor | Stämman          |                    |
| <b>Valberedning</b>                |                     |                  |                    |
| Gunnar Karlsson                    | Sammanställande     | Stämman          |                    |
| Georgly Khodus                     |                     |                  |                    |

MA

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under räkenskapsårets början hölls styrelsemöten som planerat. Sedan mars har föreningen påverkats av Coronapandemin som det övriga samhället. Det har inneburit ett flertal inställda möten och vissa planerade arbeten som inte genomförts. Allra främst för att minska risken för smittspridning. Möteslokalen vid Koppargården som tidigare hyrts har inte kunnat användas under de senaste månaderna.

OVK genomfördes i mars och en del felaktigheter uppmärksammades. Åtgärder planerades in under slutet av mars och början av april, men på grund av Corona har de flyttats fram i tiden. Eventuella åtgärder kan komma under hösten 2020.

Ordförande Olof Ahlström avflyttade och Frank Westman tog över som ny ordförande vid senaste årsstämman.

De föreningsvalda revisorerna Bo Johnsson och Clary Blixbo avsade sig sina uppdrag under den senaste årsstämman.

Resultatet för det senaste räkenskapsåret blev bättre än budgeterat. Till viss del kan det kopplas till en del arbeten som inte verkställdes, till större delen beroende på den pågående pandemin.

Socklar kring våra fastigheter var i behov av reparation vilket utfördes under juli 2019.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och underhåll för 66 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2020 och visar på ett rekommenderat underhållsbehov på 400 tkr per år, vilket är lika med 135 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta, för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 400 tkr och kommer fortsättningsvis ske med 400 tkr.

### ***Årets utförda underhåll***

### ***Belopp tkr***

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <u>Fasadarbete</u> | <u>66</u> |
| Summa              | 66        |

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

| <b><i>Planerat underhåll</i></b>           | <b><i>År</i></b> |
|--|------------------|
| Trapphusrenovering                         | 2023             |
| Fasadkompletteingar                        | 2023             |
| IT och fastighetstekniska system           | 2020             |
| Stamspolning huvudstammar till pumpstation | 2020             |
| Stamspolning fastigheter                   | 2022             |

Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde vilket medfört att föreningens likvida medel har ökat med 686 tkr från 1 080 tkr till 1 766 tkr.

MS

## Medlemsinformation

|  |    |
|--|----|
| antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:        | 57 |
| antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: | 6  |
| antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:     | 6  |
| antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:          | 57 |

Under året har 4 (1) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>            | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> | <b>2016/17</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                         | 2 927          | 2 914          | 2 915          | 2 931          |
| Resultat efter finansiella poster       | 655            | 235            | 507            | 492            |
| Soliditet (%)                           | 60,3           | 59,4           | 57,5           | 55,0           |
| Årets resultat exkl. avskrivningar      | 1 289          | 869            | 1 141          | 1 021          |
| Fastighetslån                           | 27 386         | 27 886         | 29 680         | 32 466         |
| Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> )          | 899            | 899            | 899            | 899            |
| Driftskostnader (kr/m <sup>2</sup> )    | 437            | 570            | 441            | 448            |
| Avsättning uh fond (kr/m <sup>2</sup> ) | 135            | 135            | 125            | 125            |
| Underhållsfond (kr/m <sup>2</sup> )     | 587            | 474            | 419            | 345            |
| Lån (kr/m <sup>2</sup> )                | 9 236          | 9 405          | 10 010         | 10 950         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|  | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 38 685 000                   | 1 405 832                           | 1 457 667                      | 234 818                   | <b>41 783 317</b> |
| Reservering yttrefond                      |                              | 400 000                             | -400 000                       |                           | <b>0</b>          |
| Uttag ur yttrefond                         |                              | -66 000                             | 66 000                         |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                                     | 234 818                        | -234 818                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                                     |                                | 655 256                   | <b>655 256</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>38 685 000</b>            | <b>1 739 832</b>                    | <b>1 358 485</b>               | <b>655 256</b>            | <b>42 438 573</b> |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 1 692 485        |
| reservering fond för yttre underhåll        | -400 000         |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 66 000           |
| årets vinst                                 | 655 256          |
|   | <b>2 013 741</b> |

disponeras så att  
i ny räkning överföres

2 013 741  
**2 013 741**

MS



## Resultaträkning

|   | Not | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 926 546                 | 2 914 384                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 605                       | 65 606                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 927 151</b>          | <b>2 979 990</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 297 484                | -1 691 335                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -48 908                   | -84 315                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | -66 069                   | -63 983                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -634 200                  | -634 241                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 046 661</b>         | <b>-2 473 874</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>880 490</b>            | <b>506 116</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 967                       | 106                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -226 201                  | -271 404                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>655 256</b>            | <b>234 818</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>655 256</b>            | <b>234 818</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>655 256</b>            | <b>234 818</b>            |

10/17

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 68 475 850        | 69 110 049        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>68 475 850</b> | <b>69 110 049</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>68 475 850</b> | <b>69 110 049</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | -243              | 50 301            |
| Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren | 7          | 1 262 870         | 1 024 441         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 78 887            | 78 191            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 341 514</b>  | <b>1 152 933</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 9          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 561 528           | 61 318            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>561 528</b>    | <b>61 318</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 903 042</b>  | <b>1 214 251</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>70 378 892</b> | <b>70 324 300</b> |

PK

## Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 685 000

38 685 000

Fond för yttre underhåll

1 739 833

1 405 833

**Summa bundet eget kapital**

**40 424 833**

**40 090 833**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 358 484

1 457 666

Årets resultat

655 256

234 818

**Summa fritt eget kapital**

**2 013 740**

**1 692 484**

**Summa eget kapital**

**42 438 573**

**41 783 317**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

9 874 755

16 011 266

**Summa långfristiga skulder**

**9 874 755**

**16 011 266**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

17 511 266

11 874 755

Leverantörsskulder

90 736

112 257

Skatteskulder

52 873

26 533

Övriga skulder

10 884

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

399 805

516 172

**Summa kortfristiga skulder**

**18 065 564**

**12 529 717**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**70 378 892**

**70 324 300**

MB



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                     |     | 655 256                   | 234 818                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet   |     | 634 200                   | 634 241                   |
| Betald skatt  |     | -26 050                   | 44 192                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>1 263 406</b>          | <b>913 251</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b> |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                          |     | 50 544                    | -34 041                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                 |     | -695                      | 8 336                     |
| Förändring av leverantörsskulder                      |     | -21 521                   | -24 943                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                    |     | -105 484                  | 59 098                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>       |     | <b>1 186 250</b>          | <b>921 701</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                       |     |                           |                           |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar      |     | 0                         | 55 500                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>       |     | <b>0</b>                  | <b>55 500</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                      |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                     |     | -500 000                  | -1 794 500                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>      |     | <b>-500 000</b>           | <b>-1 794 500</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                               |     | <b>686 250</b>            | <b>-817 299</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                 |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                        |     | 1 080 522                 | 1 897 821                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                   |     | <b>1 766 772</b>          | <b>1 080 522</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetslån

Lån som förfaller eller kan sägas upp inom ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### 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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

MBS

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 2 664 562                 | 2 664 369                 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 118 080                   | 116 100                   |
| Elavgifter                         | 141 776                   | 133 915                   |
| Pant & överlåtelseavgifter         | 2 128                     | 0                         |
|                                    | <b>2 926 546</b>          | <b>2 914 384</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                 | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                     | 291 659                   | 283 398                   |
| Förvaltningsarvode              | 126 698                   | 124 050                   |
| Fastighetsskötsel               | 49 984                    | 90 330                    |
| Snöröjning/sandning             | 21 132                    | 54 695                    |
| Trappstädning                   | 57 606                    | 55 140                    |
| Trädgårdsskötsel                | 66 998                    | 60 981                    |
| Reparationer                    | 80 857                    | 275 488                   |
| Planerat underhåll              | 66 000                    | 236 057                   |
| Fastighetsel                    | 215 074                   | 229 095                   |
| Vatten & avlopp                 | 69 390                    | 66 979                    |
| Sophämtning                     | 63 052                    | 31 296                    |
| Kabel TV/Bredband               | 99 296                    | 99 116                    |
| Försäkringspremier              | 36 865                    | 33 761                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 52 873                    | 50 949                    |
|                                 | <b>1 297 484</b>          | <b>1 691 335</b>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvode                  | 22 500                    | 24 188                    |
| Föreningsverksamhet              | 5 400                     | 12 469                    |
| Förbrukningsmaterial/inventarier | 2 189                     | 2 220                     |
| Övriga externa tjänster          | 16 643                    | 34 759                    |
| Övrigt                           | 2 176                     | 10 679                    |
|                                  | <b>48 908</b>             | <b>84 315</b>             |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|  | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>     |                           |                           |
| Arvode styrelsen   | 48 056                    | 46 000                    |
| Arvode Föreningsvald revisor                                     | 3 000                     | 3 000                     |
| Arvode valberedningen  | 2 000                     | 2 000                     |
| Sociala kostnader  | 13 013                    | 12 983                    |
| <b>Totala Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.</b> | <b>66 069</b>             | <b>63 983</b>             |

## Not 6 Byggnader och mark

|   | 2019-07-01<br>-2020-06-30 | 2018-07-01<br>-2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 304 700                | 72 304 700                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>72 304 700</b>         | <b>72 304 700</b>         |
| Ingående avskrivningar                          | -3 194 650                | -2 560 409                |
| Årets avskrivningar                             | -634 200                  | -634 241                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 828 850</b>         | <b>-3 194 650</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>68 475 850</b>         | <b>69 110 050</b>         |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 39 000 000                | 39 000 000                |
| Taxeringsvärden mark                            | 17 600 000                | 17 600 000                |
|   | <b>56 600 000</b>         | <b>56 600 000</b>         |
| Bokfört värde byggnader                         | 59 935 850                | 60 570 050                |
| Bokfört värde mark                              | 8 540 000                 | 8 540 000                 |
|   | <b>68 475 850</b>         | <b>69 110 050</b>         |

## Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

|                                 | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto hos förvaltaren | 1 205 244        | 1 019 205        |
| Skattekonto                     | 32 711           | 5 236            |
| Skattefordringar                | 24 915           | 0                |
|                                 | <b>1 262 870</b> | <b>1 024 441</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkringspremie                | 27 898        | 27 565        |
| Ränteintäkter                                | 469           | 106           |
| Bredband                                     | 16 520        | 16 520        |
| Upplupen intäkt, debitering av elförbrukning | 34 000        | 34 000        |
|  | <b>78 887</b> | <b>78 191</b> |

### Not 9 Kassa och Bank

|                | 2020-06-30     | 2019-06-30    |
|----------------|----------------|---------------|
| Bankmedel SBAB | 561 528        | 61 318        |
|                | <b>561 528</b> | <b>61 318</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-06-30 | Lånebelopp<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB 3978 89<br>24263   | 0,67           | 2022-08-17                | 10 462 255               | 10 712 255               |
| Nordea Hypotek AB 3978 89<br>33122   | 0,72           | 2022-09-21                | 912 500                  | 962 500                  |
| Nordea Hypotek AB 3978 89<br>60443   | 0,9            | 2020-10-21                | 16 011 266               | 16 211 266               |
|                                      |                |                           | <b>27 386 021</b>        | <b>27 886 021</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 17 511 266               | 11 874 755               |

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Av den kortfristiga delen består 16 011 266 kr av lån som skall omförhandlas till nytt lån vid förfallodagen. 500 000 kr är avtalsenlig amortering och resterande 1 000 000 kr, extra amortering.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Extern revisor           | 22 000         | 22 000         |
| Upplupna räntor          | 33 734         | 32 890         |
| Styrelsearvoden          | 64 100         | 64 100         |
| Värme                    | 13 302         | 12 054         |
| El                       | 9 103          | 8 480          |
| Vatten                   | 17 667         | 16 859         |
| Sophämtning              | 0              | 4 350          |
| Svensk Byggservice       | 0              | 134 400        |
| Förutbetalda årsavgifter | 239 898        | 221 039        |
|                          | <b>399 804</b> | <b>516 172</b> |

MB



**Not 12 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 34 109 000        | 34 109 000        |
|                      | <b>34 109 000</b> | <b>34 109 000</b> |

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

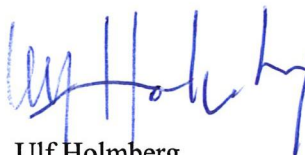
Utöver avtalsenlig amortering kommer föreningen att under hösten amortera 1 000 000 kr på ett av föreningens lån.

I mars gjordes en OVK. I vissa lägenheter behövs vissa åtgärder utföras. Preliminärt kommer det genomföras under hösten 2020 om inte situationen med pandemin förvärras.

Stockholm 2020-10-12



Frank Westman  
Ordförande



Ulf Holmberg



Håkan Kjellin



Rune Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-15

KPMG AB



Maria Elias  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vårdträdet Räcksta för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 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.

### 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.



## 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 Vårdträdets Råcksta för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Solna 2020-10-15

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor