

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Vårdträdet Räcksta
716421-2115

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsförening Vårdrådet Råcksta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 ²
Total bostadsarea	2 965 m ²

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Förvaltnings AB Teoge	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Förvaltnings AB Teoge	Fastighetsservice
Förvaltnings AB Teoge	Fastighetsutveckling
Haggrens städservice	Städning
Svea Park	Snöröjning och trädgårdsskötsel
ITK	Hissar
Teliasonera AB	Kabel-TV, bredband & telefoni
Stockholm Exergi AB	Elnät & fjärrvärme
Skellefteå Kraft	El
Intendit	Hemsida
Remondis	Miljörum
Pumphuset Sverige AB	Pumpgröp, ansvar 40%
Fastighetsägarna	Styrelsestöd och utbildningar
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring

Styrelse och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie stämman 2023-11-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Funktionär	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m.
årsstämman			
<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>			
Marianne Hedenvind	Ordförande tom. 240221	Stämman	2024
Claire Blixbo	Ordförande fr. 240221	Stämman	2024
Wafa Maksoud	Ledamot	Stämman	2024
Jan Jansson	Ledamot	Stämman	2024
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Mariusz Gerlach		Stämman	2024
Marianne Björklund		Stämman	2025
Bengt Hammarlund		Stämman	2024
<i>Ordinarie revisorer</i>			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Internrevisor</i>			
Alex Kaspo	Internrevisor	Stämman	2024
<i>Valberedning</i>			
Martin Jonsson		Stämman	2024
Mikael Mild		Stämman	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret skedde en förändring i styrelsen då styrelseordföranden avgick på egen begäran, vilket ledde till en omstrukturering. Clairy Blixbo utsågs den 21 februari till ny styrelseordförande

Föreningens ekonomi påverkades negativt av ökade kostnader, särskilt för fjärrvärme (+72 tkr), sophämtning, vinterunderhåll samt vatten och avlopp. En extra vattenavläsning medförde en oväntad kostnad på 39 tkr. Vi drabbades även av läckande värmeelement på grund av rostangrepp, som troligen orsakades av en felande apparat för borttagning av syre i systemvätskan. Trots försök att reparera apparaten var detta inte möjligt, och den behövde ersättas med en ny.

Trots att vi tvingades byta 3G-nödtelefonerna i båda hissarna kunde vi ändå minska hisskostnaderna. Däremot ökade räntekostnaderna med 480 tkr på grund av det förändrade ränteläget. För att möta de högre räntekostnaderna minskade vi amorteringarna till ett minimum.

De stigande kostnaderna resulterade i en nödvändig avgiftshöjning på 10 %, som trädde i kraft i januari 2024.

Vårt avancerade ventilationssystem, särskilt i fastigheten på Bättringsvägen 6, kräver regelbundet underhåll och rengöring. Under året rengjordes ventiler, filter och de smalaste rören i systemet. Vi genomförde också beskärning av träd och häckar på tomten. Med hjälp av styrelsens egna arbetsinsatser och till minimal kostnad utfördes målning och reparation av delar av fasaderna, oljning av bänkar och bord, byte av stopplankor på parkeringarna samt byte av sand i sandlådan. En gemensam grill monterades vid råckstavägen 80.

På grund av stort intresse från medlemmarna installerades laddboxar på en av parkeringarna. Installationen var kostnadsneutral för föreningen tack vare bidrag från Naturvårdsverket och de inbetalningar som gjordes av de medlemmar som använder laddboxarna.

Slutligen uppdaterades vår hemsida (vardtradet.se) så att den nu uppfyller gällande lagkrav.

Medlemsinformation

antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	54
antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	5
antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	5
antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	54

Under året har 6 (3) överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 033	2 888	2 904	2 904
Resultat efter finansiella poster	-630	111	476	290
Soliditet (%)	62,8	63,3	62,9	61,5
Årets resultat exkl. avskrivningar	8	749	1 113	928
Fastighetslån	24 286	24 573	25 035	25 936
Avsättning uh fond (kr/m ²)	135	135	135	135
Underhållsfond (kr/m ²)	1 020	885	750	655
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	979	932	937	939
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 191	8 288	8 444	8 747
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 191	8 288	8 444	8 747
Sparande per kvm (kr/kvm)	3	253	376	313
Räntekänslighet (%)	8,4	8,9	9,0	9,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	292	247	210	217
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	93,1	95,7	95,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I och med nya regler i årsredovisningslagen har nya nyckeltal lagts till i flerårsöversikten. I samband med detta har några nyckeltal som tidigare redovisats tagits bort.

Upplysning vid förlust

Årets avskrivningar överstiger årets negativa resultat.

Styrelsen följer utfallet löpande och eventuell avgiftshöjning kan komma ske.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 685 000	2 624 833	1 894 761	111 304	43 315 898
Reservering yttrefond		400 000	-400 000		0
Disposition av föregående års resultat:			111 304	-111 304	0
Årets resultat				-629 883	-629 883
Belopp vid årets utgång	38 685 000	3 024 833	1 606 065	-629 883	42 686 015

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 006 065
reservering fond för yttre underhåll	-400 000
årets förlust	-629 883
	976 182
disponeras så att	
i ny räkning överföres	976 182
	976 182

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 032 760	2 888 215
Övriga rörelseintäkter		81 430	79 880
Summa rörelseintäkter		3 114 190	2 968 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 102 451	-1 619 642
Övriga externa kostnader	4	-66 090	-80 212
Personalkostnader	5	-138 863	-126 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-637 644	-637 644
Summa rörelsekostnader		-2 945 048	-2 463 615
Rörelseresultat		169 142	504 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 843	11 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 868	-404 806
Summa finansiella poster		-799 025	-393 176
Resultat efter finansiella poster		-629 883	111 304
Resultat före skatt		-629 883	111 304
Årets resultat		-629 883	111 304

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	65 925 274	66 562 918
Summa materiella anläggningstillgångar		65 925 274	66 562 918
Summa anläggningstillgångar		65 925 274	66 562 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 312
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	735 304	1 078 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 374	53 562
Summa kortfristiga fordringar		809 678	1 133 743
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 192 366	769 052
Summa kassa och bank		1 192 366	769 052
Summa omsättningstillgångar		2 002 044	1 902 795
SUMMA TILLGÅNGAR		67 927 318	68 465 713

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 685 000

38 685 000

Fond för yttre underhåll

3 024 833

2 624 833

Summa bundet eget kapital

41 709 833

41 309 833

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 606 065

1 894 761

Årets resultat

-629 883

111 304

Summa fritt eget kapital

976 182

2 006 065

Summa eget kapital

42 686 015

43 315 898

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

23 285 755

10 262 255

Summa långfristiga skulder

23 285 755

10 262 255

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 000 000

14 311 000

Leverantörsskulder

300 595

112 693

Skatteskulder

7 182

5 487

Övriga skulder

0

7 220

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

647 771

451 160

Summa kortfristiga skulder

1 955 548

14 887 560

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 927 318

68 465 713

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-629 883	111 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	637 644	637 644
Betald skatt	-12 939	-68 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-5 178 680 618

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	20 058	3 681
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 812	-447
Förändring av leverantörsskulder	187 902	42 133
Förändring av kortfristiga skulder	170 644	88 767

Kassaflöde från den löpande verksamheten

352 614 814 752

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-287 500	-462 500
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-287 500 -462 500

Årets kassaflöde

65 114 352 252

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 768 736	1 416 483
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

13 1 833 850 1 768 735

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet

kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	2 796 984	2 663 772
Hyror parkeringsplatser	120 793	117 841
Elavgifter	104 285	100 867
Pant & överlåtelseavgifter	8 183	5 019
Påminnelseavgift hyra	1 140	660
Avgift för andrahandsuthyrning	1 313	0
Övriga intäkter	62	56
	3 032 760	2 888 215

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Förvaltningsarvode	176 860	172 716
Fastighetsskötsel	269	0
Snöskottning	119 680	91 527
Trappstädning	56 057	65 447
Besiktning och tillsyn av hiss enligt avtal	16 723	37 559
Brandskydd, SBA	0	41 465
Trädgårdsskötsel avtal	52 614	62 946
Reparationer	323 454	84 239
Underhållskostnader	222 678	74 075
Fastighetsel	308 440	284 878
Fjärrvärme	426 655	354 289
Vatten och avlopp	130 780	93 191
Sophämtning	56 538	46 964
Försäkringspremier	44 235	40 689
Kabel TV/bredband	100 223	104 258
Fastighetsskatt	60 309	58 461
Övrigt	6 936	6 938
	2 102 451	1 619 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode	31 250	39 250
Föreningsverksamhet	3 461	3 392
Förbrukningsmaterial/inventarier	8 513	17 957
Övriga externa tjänster	18 210	16 555
Övrigt	4 656	3 058
	66 090	80 212

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Medelantalet anställda		
Män	1	0
	1	0
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner	6 250	0
Arvode Styrelsen	109 930	103 400
Arvode valberedningen	1 200	1 200
Sociala kostnader	21 483	21 517
Totala Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	138 863	126 117

Not 6 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	72 304 700	72 304 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 304 700	72 304 700
Ingående avskrivningar	-5 741 782	-5 104 138
Årets avskrivningar	-637 644	-637 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 379 426	-5 741 782
Utgående redovisat värde	65 925 274	66 562 918
Taxeringsvärden byggnader	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
	77 600 000	77 600 000
Bokfört värde byggnader	57 385 274	58 022 918
Bokfört värde mark	8 540 000	8 540 000
	65 925 274	66 562 918

Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2024-06-30	2023-06-30
Avräkningskonto hos förvaltaren	641 484	999 683
Skattekonto	93 820	79 186
	735 304	1 078 869

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetald försäkringspremie	36 952	31 918
Ränteintäkter	26 269	7 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	11 153	13 843
	74 374	53 562

Not 9 Kassa och Bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel SBAB	1 192 366	769 052
	1 192 366	769 052

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för änteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SBAB	4,27	2026-09-15	13 986 000	14 061 000
Nordea Hypotek AB 3975 82 84924	3,03	2025-08-18	9 549 755	9 749 755
Nordea Hypotek AB 3975 82 98259	3,97	2024-09-18	750 000	762 500
			24 285 755	24 573 255
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	14 311 000

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 285 755 (24 573 255) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (långfristiga)	23 285 755	10 262 255
	23 285 755	10 262 255
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 000 000	14 311 000
	1 000 000	14 311 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Extern revisor	30 000	30 000
Upplupna räntor	186 298	37 768
Styrelsearvoden	64 100	64 100
Förvaltningsarvode	14 000	0
El	13 220	10 417
Vatten	32 633	25 339
Sophämtning	9 965	7 701
Förutbetalda årsavgifter	256 468	242 962
Grovsopor	1 869	1 623
KPMG	31 250	31 250
Svensk styrteknik	8 868	0
Övrigt	-900	0
	647 771	451 160

Not 13 Likvida medel

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 192 366	769 052
Medel på klientmedelskonto	641 484	999 683
	1 833 850	1 768 735

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	34 109 000	34 109 000
	34 109 000	34 109 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift



Clair Blixbo
Ordförande



Jan Jansson



Wafa Maksoud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG



Per Hammar
Auktoriserad revisor



Alex Kaspo
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557532009562

Dokument

716421-2115 Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta
för 20230701-20240630
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-11-18 17:32:48 CET (+0100) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2024-11-19 13:55:32 CET (+0100)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Clairy Blixbo (CB)
clabli1955@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAIRY BLIXBO"
Signerade 2024-11-18 17:36:27 CET (+0100)

Jan Jansson (JJ)
jan.jansson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Evert Jansson"
Signerade 2024-11-18 20:53:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532009562

Wafa Maksoud (WM)

wafa.maksoud@hotmail.com



Wafa Maksoud

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Wafa Maksoud"

Signerade 2024-11-18 17:59:47 CET (+0100)

Alex Kaspo (AK)

alex@kaspoconsulting.se



Alex Kaspo

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEX KASPO"

Signerade 2024-11-19 13:55:32 CET (+0100)

Per Hammar (PH)

per.hammar@kpmg.se



Per Hammar

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
G HAMMAR"

Signerade 2024-11-19 10:15:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdrädet Räcksta, org. nr 716421-2115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdrädet Räcksta för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdträdets Räcksta för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala och Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Alex Kaspo
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER G HAMMAR

Undertecknare

Serienummer: 1140a9198254e3[...]2141b8a91eacc

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-11-19 09:12:51 UTC



ALEX KASPO

Undertecknare

Serienummer: 27c806133d6cdc[...]9b40939d90732

IP: 185.76.xxx.xxx

2024-11-19 12:56:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>