

Riksbyggen Brf Vårdträdet
Org nr 716421-2115

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30

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 m ²
-----------------	----------------------

Total bostadsarea:	2 965 m ²
--------------------	----------------------

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 årskiftet 2016-2017.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm till och med 31 december 2017.

Vårt innehav av garantikapitalbevis uppgår till 55 500 kr som vi har köpt under förvaltningstiden hos Riksbyggen och dessa återbetalas till föreningen.

16

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
KoneAB	Hissar
Teliasonera AB	Kabel-TV, bredband & telefoni
Fortum AB	Elnät & fjärrvärme
Ragnsells AB	Miljörum
Pumphuset Sverige AB	Pumpgrupp, ansvar 40%

Styrelse och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie stämman 2016-11-15 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>			
Riitta Carnestedt	Ordförande	Stämman	2017
Hugo Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Gunnar Hedenvind	Sekreterare	Stämman	2017
Olof Ahlström	Ledamot	Stämman	2018
Sargon Öhlander	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Bengt Hammarlund		Stämman	
Håkan Kjellin		Stämman	
Wafa Maksoud		Stämman	
Safa Kaviani		Stämman	
Matilda Hedman		Riksbyggen	
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Bo Johnsson	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Clairy Blixbo	Föreningsvald revisor	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Marianne Hedenvind	Valberedning, sammankallande	Stämman	
Jenny Ahlström	Valberedning	Stämman	

BS

Förändring i styrelsens sammansättning

Efter extrastämma 2017-04-26, som sammankallades på begäran från 10% av röstlängden i föreningen för att utse en ny styrelse, och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Funktionär	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m årsstämma
<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>			
Olof Ahlström	Ordförande	Stämman	2017
Hugo Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Wafa Maksoud	Ledamot	Stämman	2017
Ulf Holmberg	Ledamot	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Bengt Hammarlund		Stämman	2017
Safa Kaviani		Stämman	2017
Håkan Kjellin		Stämman	2017
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Bo Johnsson	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Revisorssuppleanter</i>			
Clairey Blixbo	Föreningsvald revisor	Stämman	
<i>Valberedning</i>		Vakant	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret avgick fyra personer ur styrelsen och dessa poster blev vakanta: Ordförande, sekreterare, valberedning och valberedning-sammankallande. Kvarvarande styrelse fick därmed konstituera om sig med de styrelsemedlemmar som återstod fram till extrastämman som hölls 2017-04-26.

Föreningen utträdde ur Riksbyggen årsskiftet 2016-2017 och ny förvaltare är Förvaltnings AB Teoge. Föreningen tecknade medlemskap i Fastighetsägarna för att få tillgång till utbildningsutbud för styrelsemedlemmar samt likvärdig fastighetsrelaterad information som utges kontinuerligt till nyttja och kännedom för föreningens medlemmar och föreningens styrelse.

I och med utträdet ur Riksbyggen behövs två stämmobeslut för förändring av föreningens stadgar till normalstadgar friställd från Riksbyggens utformning. Riksbyggen har godkänt vår nya normalstadgars utformning och ett första stämmobeslut för antagande togs på extrastämman 2017-04-26. Sista stämmobeslutet genomförs vid nästa ordinarie stämma år 2017.

Under våren 2017 inkom en skrivelse undertecknad av 10% av röstlängden i föreningen angående att en ny styrelse skulle utses och härav sammankallades till extrastämma 2017-04-26 och en ny sammansättning på styrelsen antogs.

Styrelsen upprättade tillsammans med extern administratör en ny hemsida för föreningen
www.vardtradet.se <<http://www.vardtradet.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 2017 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m²/år.

Under verksamhetsåret har extra amortering gjorts på det minsta lånet hos Nordea på sammanlagt 1 miljon kronor.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och underhåll för 26 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett 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.

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp kr</u>
Nödljusarmaturer	12 423
Markytor	14 000

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Trapphusrenovering	2020
Fasadkompletteringar	2023
Belysning	2023

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 578 % till 585%. I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 021 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Brf Vårdträdet redovisar enligt K2-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person, vilket gör att föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer. Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

		2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	tkr	2 931	2 913	2 878	2 848	2 825	2 809
Årets resultat	tkr	492	352	352	164	138	275
Årets resultat exkl avskrivningar	tkr	1 021	881	880	272	243	311
Fastighetslån	tkr	32 466	33 530	33 605	33 661	33 701	33 740
Balansomslutning	tkr	74 055	74 647	74 334	74 093	73 927	73 885
Kassaflöde, indirekt metod	tkr	-172	830	760	268	192	
Soliditet	%	55,0	54,0	54,0	54,0	54,0	54,0
Likviditet	%	108	578	479	336	314	265
Årsavgift	kr/m2 bostadsyta	899	899	886	872	872	872
Driftskostnader	kr/m2 bostadsyta	448	415	329	353	346	334
Ränta	kr/m2 bostadsyta	148	153	246	412	423	433
Avsättning uh fond	kr/m2 bostadsyta	125	84	44	44	23	23
Underhållsfond	kr/m2 bostadsyta	345	229	177	133	88	66
Lån	kr/m2 bostadsyta	10 950	11 311	11 336	11 355	11 368	11 381

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	38 685 000	-	678 311	833 572	352 426	40 549 309
Reservering till fond för yttre uh	-	-	370 000	-370 000	-	-
Uttag ur fond för yttre uh	-	-	-26 423	26 423	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	352 426	-352 426	-
Årets resultat	-	-	-	-	492 289	492 289
Belopp vid årets utgång	38 685 000	0	1 021 888	842 421	492 289	41 041 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 185 998
Årets resultat	492 289
Årets reservering till fond för yttre underhåll	-370 000
Årets uttag ur fond för yttre underhåll	26 423
Totalt	1 334 710

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande
Balanseras i ny räkning

1 334 710
HKS

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 930 708	2 913 293
Övriga rörelseintäkter		786	162
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 931 494	2 913 455
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 328 044	-1 231 060
Övriga externa kostnader	4	-91 303	-282 386
Personalkostnader och arvoden	5	-61 410	-71 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-528 534	-528 534
Summa rörelsekostnader		-2 009 291	-2 113 881
Rörelseresultat		922 203	799 574
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	1 702
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 533	5 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 447	-454 525
Summa finansiella poster		-429 914	-447 148
Resultat efter finansiella poster		492 289	352 426
Resultat före skatt		492 289	352 426
Årets resultat		492 289	352 426

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 378 532	70 907 066
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 378 532</u>	<u>70 907 066</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>70 434 032</u>	<u>70 962 566</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 478	-94
Övriga fordringar		2 510	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	90 296	26 860
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>136 284</u>	<u>27 306</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	8	3 484 800	3 656 949
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 484 800</u>	<u>3 656 949</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 621 084</u>	<u>3 684 255</u>
Summa tillgångar		<u>74 055 116</u>	<u>74 646 821</u>

MS

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 685 000	38 685 000
Fond för yttre underhåll		1 021 888	678 311
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 706 888	39 363 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		842 421	833 572
Årets resultat		492 289	352 426
<i>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>		1 334 710	1 185 998
Summa eget kapital		41 041 598	40 549 309
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 685 521	33 460 521
Summa långfristiga skulder		29 685 521	33 460 521
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 780 000	70 000
Leverantörsskulder		137 639	101 616
Skatteskulder		2 689	25 400
Övriga skulder		-	47 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	407 669	392 069
Summa kortfristiga skulder		3 327 997	636 991
Summa eget kapital och skulder		74 055 116	74 646 821

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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 126 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

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	2 664 101	2 663 890
Hyror p-platser	115 527	114 070
Elavgifter	151 080	135 334
	2 930 708	2 913 294

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Förvaltningsarvode	160 420	92 791
Fastighetsskötsel	25 659	5 485
Snöröjning/sandning	29 623	43 215
Trappstädning	60 925	57 844
Trädgårdsskötsel	78 884	79 363
Förbrukningsmaterial	-	14 388
Reparationer	198 585	209 311
Planerat underhåll	26 423	95 858
Fastighetsel	216 122	209 846
Värme	283 818	282 422
Vatten&avlopp	58 966	54 936
Sophämtning	38 471	33 288
Kabel TV/Bredband	95 602	-
Försäkringspremier	29 832	28 855
Fastighetsskatt/kommunal avgift	24 715	23 458
	1 328 045	1 231 060

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Arvode för ekonomisk förvaltning	-	136 573
Revisionsarvode	23 000	22 125
Kabel-TV	-	99 474
Föreningsverksamhet	21 975	764
Förbrukningsmaterial/inventarier	14 487	-
Övriga externa tjänster	21 305	22 134
Övrigt	10 536	1 316
	91 303	282 386

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader.		
Arvode styrelsen	41 750	50 600
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Arvode valberedningen	2 000	2 000
Utbildning förtroendevalda	3 200	3 938
Sociala kostnader	11 460	12 363
	61 410	71 901

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden		
- Byggnader	63 764 700	63 764 700
- Mark	8 540 000	8 540 000
Utgående anskaffningsvärden	72 304 700	72 304 700
Ingående avskrivningar byggnader	-1 397 634	-869 100
- Årets avskrivningar byggnader	-528 534	-528 534
Utgående avskrivningar byggnader	-1 926 168	-1 397 634
Redovisat värde	70 378 532	70 907 066
Varav		
- Byggnader	61 838 532	62 367 066
- Mark	8 540 000	8 540 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	52 800 000	52 800 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Ränteintäkter	4 077	-
Försäkringskostnad	24 573	21 641
Hiss servicekontrakt	14 798	-
Räntekostnad	46 849	-
Övriga kostnader	-	5 219
	<u>90 297</u>	<u>26 860</u>

Not 8 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	418	5 000
Bankmedel SBAB	2 055 393	2 400 000
Förvaltningskonto i Handelsbanken	1 290 034	-
Förvaltningskonto i Swedbank	138 954	1 251 949
	<u>3 484 799</u>	<u>3 656 949</u>

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-06-30	Amortering	Lånebelopp 2016-06-30
Nordea hypotek AB	0,495%	2017-09-19	4 932 000	1 000 000	5 932 000
Nordea hypotek AB	1,500%	2017-09-20	11 159 755	15 000	11 174 755
Nordea hypotek AB	1,500%	2018-10-17	16 373 766	50 000	16 423 766
Totalt			32 465 521	1 065 000	33 530 521
Avgår kortfristig del			-2 780 000		-70 000
Totalt Långfristiga skulder			29 685 521		33 460 521

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 28 485 521 kr 

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>
Extern revisor	23 000	22 000
Upplupna räntor	54 261	12 898
Styrelsearvoden	69 968	77 472
Värme	-	9 235
El	9 535	13 404
Övriga kostnader	20 782	14 063
Förutbetalda årsavgifter	230 123	242 997
	<u>407 669</u>	<u>392 069</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017-06-30</u>	<u>2016-06-30</u>
Fastighetsinteckning	34 109 000	34 109 000

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 lilla lånet på totalt 2,5 miljoner kr vilket utfördes i samband med detta.

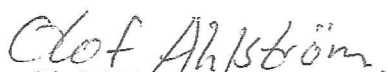
Lån A har bindningstid på 1 år och är på 2 432 000 kr. Ränta 0,582%. Lån B har bindningstid på 2 år och är på 11 149 755 kr. Ränta 0,8%

På den kommande ordinarie föreningsstämman behöver beslut tas om att ändra stadgarna. En av stadgeändringarna blir att ändra föreningens namn, föreningen är i behov av en namnändring för att inte ha med "Riksbyggen" i föreningsnamnet. "Riksbyggen" kommer att tas bort från vårt föreningsnamn och styrelsen kommer att avisera om tre namnförslag som medlemmarna kan ta ställning till under årsstämman 2017. Det som skiljer vår förening mot en förening i Annedal i namnet är endast "Riksbyggen".

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 och den föreningen har fortfarande sin tekniska förvaltning hos Riksbyggen. Förvaltningsavtalet med Riksbyggen för pumpstationen, där Brf Vårdträdet's andel är 40% och Brf Båtmanstorpets andel är 60% kommer att förlängas.

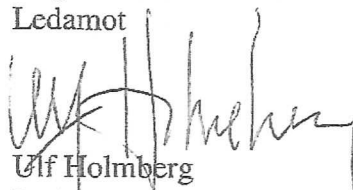
Styrelsen avvaktar en offert på snöröjning och halkbekämpning från våran nu avtalade markentreprenör. Föreningen innehar andelar i Riksbyggen intresseförening om totalt 55 500 kr och dessa står inne till 2017-12-31 för att därefter utbetalas till föreningen.

Stockholm 2017 den 12 - 10


Olof Ahlström
Ledamot


Wafa Maksoud
Ledamot


Hugo Nilsson
Ledamot


Ulf Holmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-12.


KPMG AB, Maria Elias
Auktoriserad revisor


Bo Johnsson
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Vårdträdet

KPMG AB

Till Auktoriserad revisor Maria Elias

2017-10-12

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Riksbyggen Brf Vårdträdet's finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 30 juni 2017 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen (1995:1554) (fortsättningsvis "årsredovisningslagen").

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss:

Finansiella rapporter

- 1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, vi har särskilt beaktat att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.**
- 2. Metoder för bedömningar och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.**
- 3. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.**
- 4. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.**

Lämnad information

- 5. Vi har försett er med**
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och styrelseprotokoll.**
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och**
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.**
- 6. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.**

7. Vi bekräftar följande

i) Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

ii) Vi har upplyst er om all information som rör

(a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar bostadsrättsföreningen och inbegriper

- **föreningsledningen,**
- **anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller**
- **andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.**

(b) påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.

Med hänvisning till ovanstående bekräftar vi vårt ansvar för sådan intern kontroll som vi bedömer nödvändig för att upprätta finansiella rapporter utan väsentliga felaktigheter, detta oberoende av om felaktigheter uppkommer genom oegentligheter eller fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, implementering och upprätthållande av intern kontroll för att förebygga och upptäcka oegentligheter och fel.

- 8. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas. Vidare har vi upplyst er och har korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i de finansiella rapporterna i överensstämmelse med årsredovisningslagen/bostadsrättslagen om alla kända ansvarsförbindelser samt kända eller möjliga förhandlingar avseende skadestånd eller tvister vars effekter ska övervägas vid upprättandet av de finansiella rapporterna.**
- 9. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till och alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.**
- 10. Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. I den mån det förekommer SWAP-avtal, räntecap-avtal eller andra räntesäkringar så har detta bokförts i årsredovisningen med upplysning i notapparaten eller förvaltningsberättelsen.**
- 11. Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är en äkta förening.**

12. Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om eventuella nyupplåtelser av bostadsrätt som ägt rum under räkenskapsåret eller efter dess utgång.
13. Bortsett från vad som är, beskrivet i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen, har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen eller i noter i den.
14. Vi har inga planer utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen avseende:
 - a) Exempelvis, väsentlig ombyggnation av fastigheten.
 - b) Avsikter i övrigt som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av tillgångar och skulder eller dess klassificering i årsredovisningen.

Med vänlig hälsning

Riksbyggen Brf Vårdträdet



Olof Ahlström
Styrelseordförande