

Bostadsrättsförening Vårdträdet Räcksta
Org nr 716421-2115

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

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

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	varav handikapp- & serviceplats
36	1

Total tomtarea:	4 862 m ²
Total bostadsarea:	2 965 m ²

Årets taxeringsvärde	56 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 800 000 kr

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

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

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



Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Förvaltnings AB Teoge	Ekonomisk förvaltning
Förvaltnings AB Teoge	Teknisk förvaltning
Förvaltnings AB Teoge	Fastighetsservice
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	Mjukvaruplattform 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 2018-11-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Funktionär	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie styrelseledamöter			
Olof Ahlström	Ordförande	Stämman	2019
Hugo Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Håkan Kjellin	Sekreterare	Stämman	2020
Ulf Holmberg	Ledamot	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter			
Bengt Hammarlund		Stämman	2019
Frank Westman		Stämman	2019
Wafa Maksoud		Stämman	2020
Safa Kaviani		Stämman	2020
Adrian Lyxell		Stämman	2019



Ordinarie revisorer

Bo Johnsson
KPMG AB

Föreningsvald revisor
Auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Clairy Blixbo

Föreningsvald revisor

Stämman

Valberedning

Rune Söderholm
Gunnar Karlsson

Valberedning, sammankallande
Valberedning

Stämman
Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under april 2018 monterades staket upp längs med föreningens område vid Räckstavägen för att förhindra otillbörlig passage över våra ytor.

Vice ordförande Hugo Nilsson avflyttade från föreningen under verksamhetsåret och styrelsen utsåg suppleant Frank Westman som Vice ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret uppdaterat och ansvarsfördelat skötseln av hemsidan 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 2019 uppgick i genomsnitt till 899 kr/m²/år.

Styrelsen hade i december 2018 ett samverkansmöte med styrelsen i vår grannförening Båtsmanstorpet samt tekniker från Pumphuset Sverige AB avseende förvaltning av vår gemensamma pumpstation för spillvatten samt diskussioner om gemensamma åtaganden om saker som berör båda föreningarna i sin helhet.

Det beslutades att total förvaltning och skötsel av tekniken i pumpstationen utförs av Pumphuset Sverige AB samt larmuppkoppling direkt till dom.

Riksbyggens tidigare avtal är uppsagt och kommer upphöra i september 2019.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 236 tkr och underhåll för 275 tkr. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2019 och visar på ett rekommenderat underhållsbehov på 400 tkr per år, vilket är lika med 135 kr/m² bostadsyta, för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 400 tkr.

Den halvering av den kommunala fastighetsavgiften som föreningen har haft under de senaste 5 åren har upphört under 2019. Detta har inneburit en höjning av fastighetsavgiften för verksamhetsåret till 50 949 kr jämfört med 24 716 kr året innan.

WS

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp tkr</u>
Pumpstation	111
Hissar	33
<u>Fastigheter löpande reparationer</u>	<u>131</u>
S:a	275

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Trapphusrenovering	2023
Fasadkompletteringar	2023
IT och fastighetstekniska system	2020
Stamspolning huvudstammar till pumpstation	2020
Stamspolning fastigheter	2022

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 88 % till 9% främst beroende på ändringen i klassificering av lån som förfaller till betalning nästa år. Dessa klassificeras som kortfristiga skulder till skillnad från föregående år då de klassificerades som långfristiga skulder. I resultatet ingår avskrivningar med 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer (55). Under året har 1 (2) överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

KB

Flerårsöversikt

		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	tkr	2 914	2 915	2 931	2 913	2 878	2 848
Årets resultat	fkr	235	507	492	352	352	164
Årets resultat exkl avskrivningar	tkr	869	1 141	1 021	881	880	272
Fastighetslån	tkr	27 886	29 680	32 466	33 530	33 605	33 661
Balansomslutning	tkr	70 324	71 825	74 055	74 647	74 334	74 093
Kassaflöde, indirekt metod	tkr	-843	-1 587	-172	830	760	268
Soliditet	%	59,5	58,0	55,0	54,0	54,0	54,0
Likviditet	%	9	88	108	578	479	336
Årsavgift	kr/m2 bostadsyta	899	899	899	899	886	872
Driftskostnader	kr/m2 bostadsyta	570	441	448	415	329	353
Ränta	kr/m2 bostadsyta	91	124	148	153	246	412
Avsättning uh fond	kr/m2 bostadsyta	135	125	125	84	44	44
Underhållsfond	kr/m2 bostadsyta	474	419	345	229	177	133
Lån	kr/m2 bostadsyta	9 405	10 010	10 950	11 311	11 336	11 355

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre uh</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	38 685 000	-	1 241 889	1 114 709	506 901	41 548 499
Reservering till fond för yttre uh	-	-	400 000	-400 000	-	-
Uttag ur fond för yttre uh	-	-	-236 057	236 057	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	506 901	-506 901	-
Årets resultat	-	-	-	-	234 818	234 818
Belopp vid årets utgång	<u>38 685 000</u>	<u>0</u>	<u>1 405 832</u>	<u>1 457 667</u>	<u>234 818</u>	<u>41 783 317</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 621 610
Årets resultat	234 818
Årets reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
Årets uttag ur fond för yttre underhåll	236 057
Totalt	<u>1 692 484</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande
Balanseras i ny räkning

1 692 484

WBS

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 914 384	2 915 484
Övriga rörelseintäkter		65 606	30 518
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 979 990	2 946 002
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 691 335	-1 307 165
Övriga externa kostnader	4	-84 315	-77 137
Personalkostnader och arvoden	5	-63 983	-55 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-634 241	-634 241
Summa rörelsekostnader		-2 473 874	-2 073 764
Rörelseresultat		506 116	872 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	1 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 404	-367 189
Summa finansiella poster		-271 298	-365 337
Resultat efter finansiella poster		234 818	506 901
Resultat före skatt		234 818	506 901
Årets resultat		234 818	506 901

125

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 110 049	69 744 291
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>69 110 049</u>	<u>69 744 291</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
111 st garantikapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen		-	55 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>55 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 110 049</u>	<u>69 799 791</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 301	16 260
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	7	1 024 441	1 867 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 191	80 573
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 152 933</u>	<u>1 964 742</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	9	61 318	61 094
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>61 318</u>	<u>61 094</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 214 251</u>	<u>2 025 836</u>
Summa tillgångar		<u>70 324 300</u>	<u>71 825 627</u>

VB

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 685 000	38 685 000
Fond för yttre underhåll		1 405 833	1 241 889
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 090 833	39 926 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 457 666	1 114 709
Årets resultat		234 818	506 901
<i>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>		1 692 484	1 621 610
Summa eget kapital		41 783 317	41 548 499
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 011 266	27 986 021
Summa långfristiga skulder		16 011 266	27 986 021
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 874 755	1 694 500
Leverantörsskulder		112 257	137 200
Skatteskulder		26 533	2 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	516 172	457 074
Summa kortfristiga skulder		12 529 717	2 291 107
Summa eget kapital och skulder		70 324 300	71 825 627

183

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 100 år

Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

Innestående bankmedel hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader redovisas nu under denna post.

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.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Siffrorna för jämförelseåret har inte justerats i balansräkningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	2 664 369	2 664 463
Hyror p-platser	116 100	115 432
Elavgifter	133 915	135 589
	2 914 384	2 915 484

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Förvaltningsarvode	124 050	121 456
Fastighetsskötsel	90 330	33 086
Snöröjning/sandning	54 695	38 418
Trappstädning	55 140	52 752
Trädgårdsskötsel	60 981	59 196
Reparationer	275 488	103 410
Planerat underhåll	236 057	149 999
Fastighetsel	229 095	211 152
Värme	283 398	280 140
Vatten&avlopp	66 979	56 684
Sophämtning	31 296	43 950
Kabel TV/Bredband	99 116	99 443
Försäkringspremier	33 761	32 764
Fastighetsskatt/kommunal avgift	50 949	24 716
	1 691 335	1 307 166

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Revisionsarvode	24 188	18 875
Föreningsverksamhet	12 469	14 409
Förbrukningsmaterial/inventarier	2 221	3 861
Övriga externa tjänster	34 759	34 087
Övrigt	10 679	5 905
	84 316	77 137

WAS

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader.		
Arvode styrelsen	46 000	38 350
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Arvode valberedningen	2 000	2 000
Utbildning förtroendevalda	-	3 375
Sociala kostnader	12 938	8 496
	<u>63 983</u>	<u>55 221</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</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	-2 560 409	-1 926 168
- Årets avskrivningar byggnader	-634 241	-634 241
Utgående avskrivningar byggnader	-3 194 650	-2 560 409
Redovisat värde	<u>69 110 050</u>	<u>69 744 291</u>
Varav		
- Byggnader	60 570 050	61 204 291
- Mark	8 540 000	8 540 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	17 600 000	14 800 000
	<u>56 600 000</u>	<u>52 800 000</u>

MB

Not 7 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Förvaltningskonto i Handelsbanken	1 019 205	1 836 727
Skattekonto	5 236	25 228
Övriga fordringar	-	5 954
	<u>1 024 441</u>	<u>1 867 909</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Ränteintäkter	106	116
Försäkringskostnad	27 565	24 573
Bredband	16 520	16 634
Upplupen intäkt, debitering av elförbrukning	34 000	39 250
	<u>78 191</u>	<u>80 573</u>

Not 9 Kassa och bank

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Bankmedel SBAB	61 318	61 094
	<u>61 318</u>	<u>61 094</u>

VB

Not 10 Långfristiga skulder

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Nordea	2020-10-21	Fast	0,900%	16 011 266	
Nordea	2019-09-11	Fast	0,800%		10 712 255
Summa långfristiga skulder				16 011 266	10 712 255
Nordea	2019-09-11	Fast	0,800%	10 712 255	
Nordea	2019-09-19	3 mån	0,861%	962 500	
Nordea	2018-10-17	Fast	1,500%		16 323 766
Nordea	2019-09-19	3 mån	0,629%		2 394 500
Nordea	Amortering			200 000	250 000
Summa kortfristiga skulder				11 874 755	18 968 266
Summa skulder				27 886 021	29 680 521

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Extern revisor	22 000	20 000
Upplupna räntor	32 890	14 745
Styrelsearvoden	64 100	64 158
Värme	12 054	11 863
El	8 480	8 730
Vatten	16 859	-
Sophämtning	4 350	-
Svensk Byggservice	134 400	89 951
Förutbetalda årsavgifter	221 039	247 627
	516 172	457 074

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	34 109 000	34 109 000

123

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Två av föreningens lån hos Nordea har förlängts med bindningstid på tre år och fast ränta på 0,65% då avtalstiden för dessa löper ut i september 2019.

Lånen som avses är Nordea Hypotekslån på vardera 975 tkr samt 10 775 tkr.

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

Styrelsen har tecknat vinterväghållningsavtalet på nytt med Bergfast AB (tidigare SBC) och har därmed totalentreprenad för markskötseln hos Bergfast AB tills vidare.

Stockholm 2019 den 2/10 - 2019

Olof Ahlström

Olof Ahlström
Ledamot

Ulf Holmberg

Ulf Holmberg
Ledamot

Håkan Kjellin

Håkan Kjellin
Ledamot

Frank Westman

Frank Westman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10 - 03.

Maria Elias

KPMG AB, Maria Elias
Auktoriserad revisor

Bo Johnsson

Bo Johnsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Vårdträdets Räcksta för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsförening Vårdträdets Räcksta för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna 2019-10-03

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Bo Johnsson

Förtroendevald revisor