

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Vårdträdet Räcksta

716421-2115

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 33 st

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget 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	Fjärrvärme
Ellevio	Elnät
Skellefteå Kraft	El
Intendit	Hemsida
Remondis	Miljörum
Pumphuset Sverige AB	Pumpgrop, ansvar 40%
Fastighetsägarna	Styrelsestöd och utbildningar
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring

Styrelse och övriga funktionärer

Efter den senaste ordinarie stämman 2024-11-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Funktionär	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m.
Årsstämmans			
Ordinarie styrelseledamöter			
Clairy Blixbo	Ordförande	Stämman	2025
Mariusz Gerlach	Ledamot	Stämman	2026
Wafa Maksoud	Ledamot	Stämman	2025
Jan Jansson	Ledamot	Stämman	2026
Styrelsesuppleanter			
Max Qwarfordt		Stämman	2026
Marianne Björklund		Stämman	2025
Bengt Hammarlund	avgick 2025-04-01	Stämman	2026
Ordinarie revisorer			
Kungsbron Borevision	Revisor	Stämman	
Huvudansvarig revisor Karl Ekman			
Internrevisor			
Alex Kaspo	Internrevisor	Stämman	2025
Valberedning			
Martin Jonsson		Stämman	2025
Marianne Hedenvind		Stämman	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret genomfördes flera viktiga åtgärder för att förbättra föreningens fastigheter, drift och ekonomi. En ny avgasningsapparat installerades i värmesystemet för att minska syrehalten i radiatorvattnet. Den nya enheten loggar nu sin aktivitet automatiskt och är kopplad till styrdatoren för effektiv larmhantering och övervakning.

Föreningen tecknade ett nytt avtal med Telia, vilket resulterade i en bredbands- uppgradering till 1000/1000 Mbit/s. I samband med detta byttes nätverksutrustningen ut i samtliga lägenheter, tekniken i telerummet uppgraderades och nödvändiga reparationer utfördes i telestationen.

Inför och under uppvärmningssäsongen genomfördes funktionsanalyser av värmesystemet. Dessa visade på behov av justeringar i värmekurvan, vilket åtgärdades samt på bristfällig rörisolering som hittades på vinden. Denna isolering har till stora delar reparerats. För att ytterligare optimera energiförbrukningen tecknades ett avtal med Stockholm Exergi om värmeoptimering. Detta bidrog till att dämpa effekten av den föreslagna fjärrvärmeprishöjningen.

Under året sades det tidigare förvaltningsavtalet med Teoge upp. Ett nytt avtal tecknades med Nabo, vilket ger styrelsen bättre kontroll över den löpande verksamheten och samtidigt minskar förvaltningskostnaderna.

I huset på Bättringsvägen rengjordes samtliga ventilationskanaler, frånluftventilerna justerades och ett läckande ventilationsrör på krypvinden reparerades. Dessutom byttes slitna kullager i takfläkten.

Pumpgropen i fastigheten orsakade oväntade driftproblem och merkostnader. En av pumparna skickades på renovering, medan den andra gick sönder bara några månader senare och krävde åtgärd.

För att öka säkerheten installerades inbrottsskydd på elcentralernas dörrar i båda husen. I samband med detta målades dörrarna till elcentralerna samt till vindarna.

Under sommaren genomfördes även målning av delar av fasaderna samt socklarna på båda fastigheterna. Slutligen har styrningen av ytterbelysningen anslutits till styrdatoren, vilket innebär att tändning och släckning nu kan justeras digitalt på ett enkelt och flexibelt sätt.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som ger en övergripande vägledning för kommande underhållsåtgärder och uppdateras vid behov. Styrelsen arbetar, med anledning av övergången till K3, med att ta fram en mer detaljerad och uppdaterad plan som bättre motsvarar de nya kraven.

Årets avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 400 000 kronor, varav 150 000 kronor återförs till resultatet. Styrelsen bedömer den nettomässiga avsättningen som väl avvägd utifrån föreningens kända underhållsbehov.

Medlemsinformation

antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	54
antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	7
antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	8
antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	53

Under året har 6 (6) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 186	3 033	2 888	2 904
Resultat efter finansiella poster	-381	-630	111	476
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0	93,2	93,1	95,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 022	979	932	937
Soliditet (%)	63,2	62,8	63,3	62,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 102	8 191	8 288	8 444
Räntekänslighet (%)	7,9	8,4	8,9	9,0
Fastighetslån	24 023	24 286	24 573	25 035
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	309	292	247	210
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	78	278	415
Årets resultat exkl. avskrivningar	256	8	749	1 113
Avsättning uh fond (kr/m ²)	135	135	135	135
Underhållsfond (kr/m ²)	1 155	1 020	885	750

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Förlusten förklaras huvudsakligen av planmässiga avskrivningar som inte påverkar föreningens kassaflöde. Under räkenskapsåret har avgifterna höjts för att bättre motsvara föreningens löpande kostnader och framtida underhållsbehov.

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och bedömer att föreningen har god betalningsförmåga samt tillräckliga resurser för att finansiera sina löpande kostnader och planerade framtida underhåll. Den negativa resultatposten bedöms därför inte påverka föreningens möjligheter att fullgöra sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 685 000	3 024 833	1 606 065	-629 883	42 686 015
Reservering yttrefond		400 000	-400 000		0
Uttag ur yttrefond		-150 000	150 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-629 883	629 883	0
Årets resultat				-381 190	-381 190
Belopp vid årets utgång	38 685 000	3 274 833	726 182	-381 190	42 304 825

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	976 182
reservering fond för yttre underhåll	-400 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	150 000
årets förlust	-381 190
	344 992

disponeras så att	
i ny räkning överföres	344 992
	344 992

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 186 251	3 032 760
Övriga rörelseintäkter		85 327	81 430
Summa rörelseintäkter		3 271 578	3 114 190
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 858 430	-2 102 451
Övriga externa kostnader	4	-48 069	-66 090
Personalkostnader	5	-140 923	-138 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-637 644	-637 644
Summa rörelsekostnader		-2 685 066	-2 945 048
Rörelseresultat		586 512	169 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 247	55 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 949	-854 868
Summa finansiella poster		-967 702	-799 025
Resultat efter finansiella poster		-381 190	-629 883
Resultat före skatt		-381 190	-629 883
Årets resultat		-381 190	-629 883

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	65 287 630	65 925 274
Summa materiella anläggningstillgångar		65 287 630	65 925 274
Summa anläggningstillgångar		65 287 630	65 925 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	390 921	735 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 062	74 374
Summa kortfristiga fordringar		445 983	809 678
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 230 264	1 192 366
Summa kassa och bank		1 230 264	1 192 366
Summa omsättningstillgångar		1 676 247	2 002 044
SUMMA TILLGÅNGAR		66 963 877	67 927 318

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 685 000

38 685 000

Fond för yttre underhåll

3 274 833

3 024 833

Summa bundet eget kapital

41 959 833

41 709 833

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

726 182

1 606 065

Årets resultat

-381 190

-629 883

Summa fritt eget kapital

344 992

976 182

Summa eget kapital

42 304 825

42 686 015

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

13 873 500

23 285 755

Summa långfristiga skulder

13 873 500

23 285 755

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

10 149 755

1 000 000

Leverantörsskulder

84 001

300 595

Skatteskulder

6 163

7 182

Övriga skulder

54 526

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

491 107

647 771

Summa kortfristiga skulder

10 785 552

1 955 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 963 877

67 927 318

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-381 190	-629 883
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	637 644	637 644
Betald skatt	-1 709	-12 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

254 745 -5 178

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 745	20 058
Förändring av kortfristiga fordringar	19 312	-20 812
Förändring av leverantörsskulder	-216 594	187 902
Förändring av kortfristiga skulder	-97 392	170 644

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-44 674 352 614

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-262 500	-287 500
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-262 500 -287 500

Årets kassaflöde

-307 174 65 114

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 833 850	1 768 736
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

13

1 526 676 1 833 850

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 ianspråktagande 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	2 930 196	2 796 984
Hyror parkeringsplatser	112 210	120 793
El intäkter	100 422	104 285
Pant & överlåtelseavgifter	6 416	8 183
Påminnelseavgift hyra	1 260	1 140
Avgift för andrahandsuthyrning	5 736	1 313
Övriga intäkter	54	62
El intäkter från laddstolpar	29 957	0
	3 186 251	3 032 760

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

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förvaltningsarvode	176 763	176 860
Fastighetsskötsel	0	269
Snöskottning	33 850	119 680
Trappstädning	57 758	56 057
Besiktning och tillsyn av hiss enligt avtal	13 337	16 723
Brandskydd, SBA	8 500	0
Trädgårdsskötsel avtal	77 082	52 614
Reparationer	138 809	323 454
Underhållskostnader	150 160	222 678
Fastighetsel	336 277	308 440
Fjärrvärme	433 488	426 655
Vatten och avlopp	145 136	130 780
Sophämtning	61 998	56 538
Försäkringspremier	46 090	44 235
Kabel TV/bredband	97 427	100 223
Fastighetsskatt	63 789	60 309
Övrigt	17 966	6 936
	1 858 430	2 102 451

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Revisionsarvode	23 750	31 250
Föreningsverksamhet	3 336	3 461
Förbrukningsmaterial/inventarier	3 011	8 513
Övriga externa tjänster	15 782	18 210
Övrigt	2 190	4 656
	48 069	66 090

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

Övriga Arvoden	3 625	6 250
Arvode Styrelsen	118 600	109 930
Arvode valberedningen	1 200	1 200
Sociala kostnader	17 498	21 483
Totala Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	140 923	138 863

I posten Övriga arvoden ingår ersättning till en medlem för ett mindre uppdrag utfört åt föreningen.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	72 304 700	72 304 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 304 700	72 304 700
Ingående avskrivningar	-6 379 426	-5 741 782
Årets avskrivningar	-637 644	-637 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 017 070	-6 379 426
Utgående redovisat värde	65 287 630	65 925 274
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	17 600 000	20 600 000
	76 600 000	77 600 000
Bokfört värde byggnader	56 747 630	57 385 274
Bokfört värde mark	8 540 000	8 540 000
	65 287 630	65 925 274

Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2025-06-30	2024-06-30
Avräkningskonto hos förvaltaren	296 412	641 484
Skattekonto	94 509	93 820
	390 921	735 304

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetald försäkringspremie	27 415	36 952
Ränteintäkter	12 372	26 269
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 275	11 153
	55 062	74 374

Not 9 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	1 230 264	1 192 366
	1 230 264	1 192 366

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SBAB	4,27	2026-09-15	13 923 500	13 986 000
Nordea Hypotek AB 3975 82 84924	2,86	2025-08-18	9 349 755	9 549 755
Nordea Hypotek AB 3975 82 98259	2,64	2025-09-18	750 000	750 000
			24 023 255	24 285 755
Kortfristig del av långfristig skuld			10 149 755	1 000 000

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 24 023 255 (24 285 755) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (långfristiga)	13 873 500	23 285 755
	13 873 500	23 285 755
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	10 149 755	1 000 000
	10 149 755	1 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Extern revisor	22 500	30 000
Upplupna räntor	44 514	186 298
Styrelsearvoden	64 100	64 100
Förvaltningsarvode	0	14 000
El	19 699	13 220
Vatten	38 256	32 633
Sophämtning	11 280	9 965
Förutbetalda avgifter hyresintäkter	266 288	256 468
Grovsopor	1 900	1 869
Upplupna arvoden	0	31 250
Svensk styrteknik	0	8 868
Städning	5 381	0
Övrigt	-900	-900
Fjärrvärme	18 089	0
	491 107	647 771

Not 13 Likvida medel

	2025-06-30	2024-06-30
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 230 264	1 192 366
Medel på klientmedelskonto	296 412	641 484
	1 526 676	1 833 850

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen beslutat att byta fastighetsförvaltare. Vidare har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med oktober kommande år.

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	34 109 000	34 109 000
	34 109 000	34 109 000

Årsredovisningen beslutades 2025-11-26

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Clairy Blixbo
Ordförande

Jan Jansson

Wafa Maksoud

Mariusz Gerlach

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

Kungsbron Borevision

Karl Ekman
Revisor

Alex Kaspo
Förtroendevald revisor