

**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 <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 965 m <sup>2</sup>

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:

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
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 <sup>2</sup> )	135	135	135	135
Underhållsfond (kr/m <sup>2</sup> )	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	<b>42 686 015</b>
Reservering yttrefond		400 000	-400 000		<b>0</b>
Uttag ur yttrefond		-150 000	150 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-629 883	629 883	<b>0</b>
Årets resultat				-381 190	<b>-381 190</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 685 000</b>	<b>3 274 833</b>	<b>726 182</b>	<b>-381 190</b>	<b>42 304 825</b>

### 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
	<b>344 992</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	344 992
	<b>344 992</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 186 251	3 032 760
Övriga rörelseintäkter		85 327	81 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 271 578</b>	<b>3 114 190</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 685 066</b>	<b>-2 945 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>586 512</b>	<b>169 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 247	55 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 002 949	-854 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-967 702</b>	<b>-799 025</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-381 190</b>	<b>-629 883</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-381 190</b>	<b>-629 883</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 190</b>	<b>-629 883</b>

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
	<b>3 186 251</b>	<b>3 032 760</b>

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
	<b>1 858 430</b>	<b>2 102 451</b>

### 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
	<b>48 069</b>	<b>66 090</b>

## 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
<b>Totala Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.</b>	<b>140 923</b>	<b>138 863</b>

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

## 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
	<b>390 921</b>	<b>735 304</b>

### 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
	<b>55 062</b>	<b>74 374</b>

### Not 9 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel SBAB	1 230 264	1 192 366
	<b>1 230 264</b>	<b>1 192 366</b>

### 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
			<b>24 023 255</b>	<b>24 285 755</b>
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
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut (långfristiga)	13 873 500	23 285 755
	<b>13 873 500</b>	<b>23 285 755</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	10 149 755	1 000 000
	<b>10 149 755</b>	<b>1 000 000</b>

### 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
	<b>491 107</b>	<b>647 771</b>

### Not 13 Likvida medel

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

### 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
	<b>34 109 000</b>	<b>34 109 000</b>

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

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557563546246

## Dokument

716421-2115 Bostadsrättsförening Vårdträdet Råcksta  
för 20240701-20250630  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2025-11-28 10:43:55 CET (+0100) av  
Administratör Scrive (AS)  
Färdigställt 2025-11-28 18:21:42 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 2025-11-28 10:48:38 CET (+0100)

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





Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Evert Jansson"  
Signerade 2025-11-28 17:50:50 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557563546246

Wafa Maksoud (WM)  
wafa.maksoud@hotmail.com



*W. Maksoud*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WAFA MAKSOUND"  
Signerade 2025-11-28 15:09:25 CET (+0100)

Mariusz Gerlach (MG)  
mariusz@vardtradet.se



*M. Gerlach*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIUSZ GERLACH"  
Signerade 2025-11-28 11:11:17 CET (+0100)

Axel Kaspo (AK)  
Personnummer 9903302470  
alex@kaspoconsulting.se



*Axel Kaspo*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEX  
KASPO"  
Signerade 2025-11-28 10:53:37 CET (+0100)

Karl Ekman (KE)  
karl.ekman@kungsbronborevision.se



*K. Ekman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL  
EKMAN"  
Signerade 2025-11-28 18:21:42 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557563546246

Detta verifikat är utfärdat 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 Brf Vårdträdet Räcksta , org.nr. 716421-2115

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdträdet Räcksta för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023–2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-19 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upplyser, 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårdrädet Räcksta för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 verksamhetsår, 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 revisor från Kungsbron Borevision AB 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 revisor från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av



Karl Ekman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



Alex Kaspo  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557563595746

## Dokument

**Revisionsberättelse Brf Vårdträdet Räcksta**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-11-28 14:30:28 CET (+0100) av  
Administratör Scrive (AS)  
Färdigställt 2025-11-28 18:22:54 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

**Alex Kaspo (AK)**  
akaspo@outlook.com



*Alex Kaspo*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEX KASPO"  
Signerade 2025-11-28 14:41:50 CET (+0100)

**Karl Ekman (KE)**  
karl.ekman@kungsbronborevision.se



*Karl Ekman*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL EKMAN"  
Signerade 2025-11-28 18:22:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

