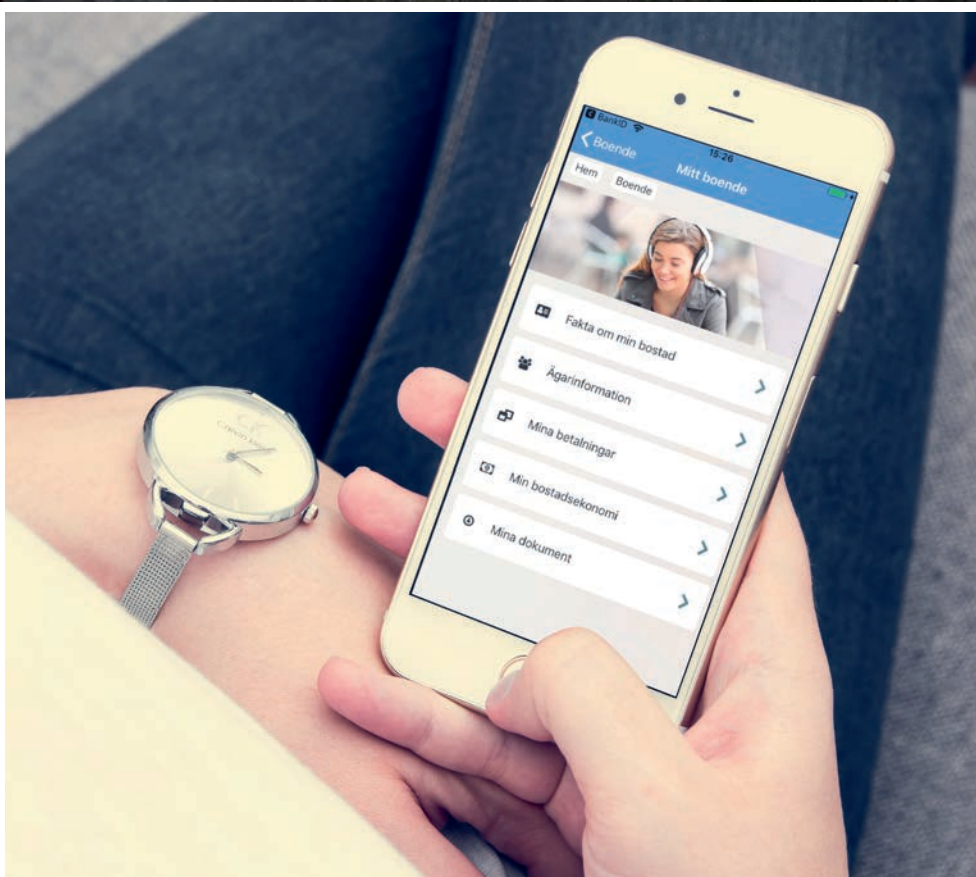
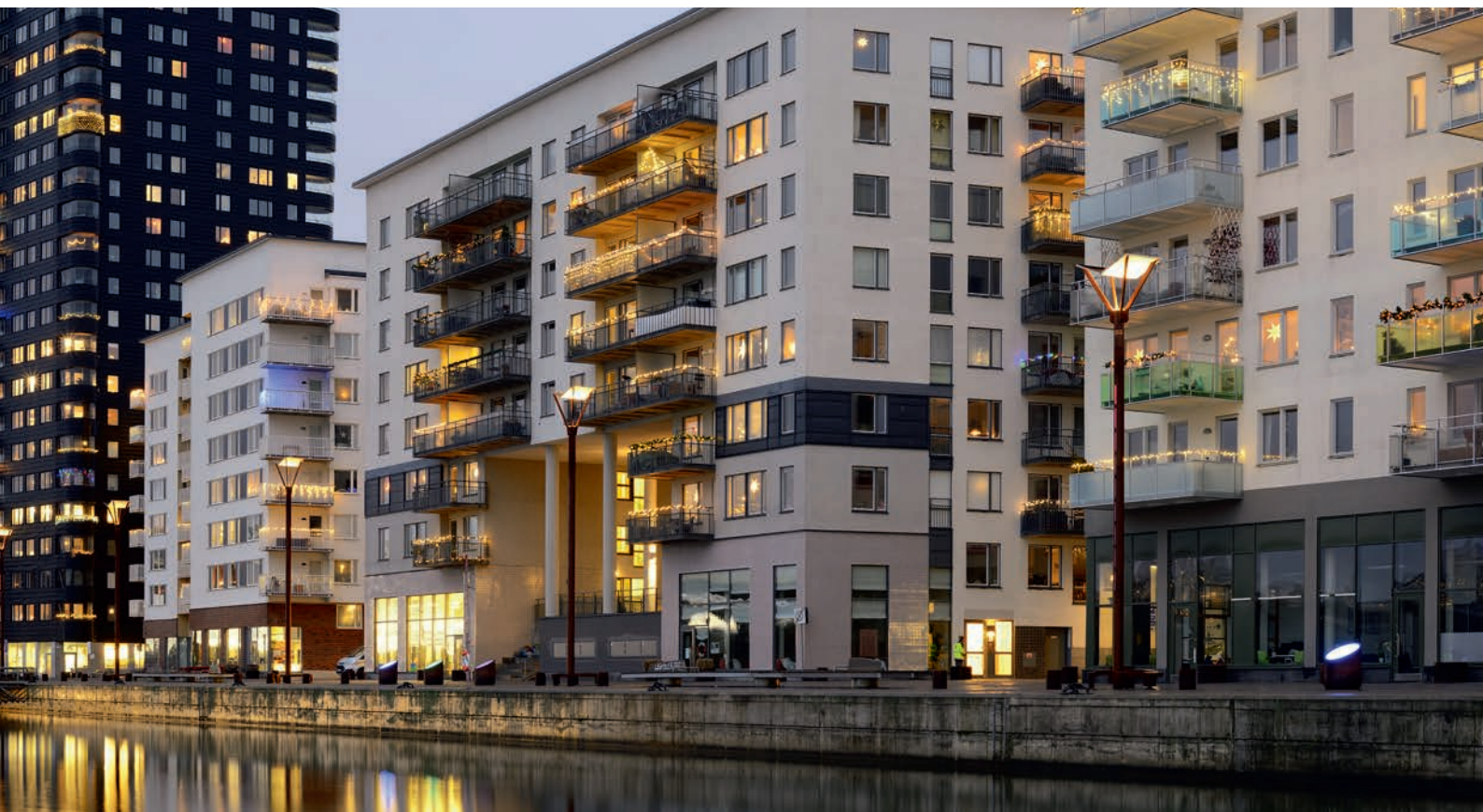




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Valsätra GA:8 Samfällighetsförening. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar carportar, vägar, kvartersgård, m.m.

Styrelsen

Jan Svensson	Ordförande
Sören Jansson	Sekreterare
Solveig Rosén	Kassör
Alexandra Constantinescu	Ledamot
Christina Granlund Widgren	Ledamot
Erik Petersson	Ledamot
Mireil Dahlberg	Suppleant
Ioannis Martinis	Suppleant
Rolf Sundbom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Granlund Widgren, Ioannis Martinis, Solveig Rosén, Rolf Sundbom och Jan Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Mireil Dahlberg

Uno Lund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus och 16 småhus.

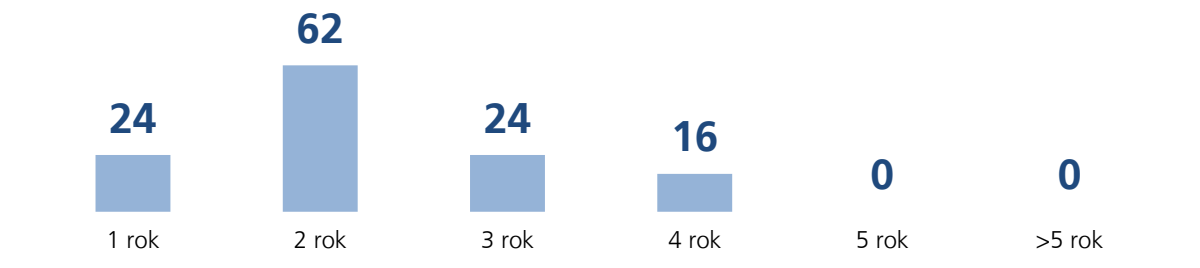
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 932 m², varav 8 664 m² utgör lägenhetsyta och 268 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 126 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kvartersgård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Ännu ej godkänd
Tvättmaskiner på gård 3 utbytta	2018	
Översyn av balkonger	2018	
Målning av cykelhusens insidor	2018	
Utbyte av låssystem	2017	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2017	
Brandskyddsåtgärder på småhus	2017	
Utomhusbelysning	2016	Stolpar, entréer och på carportar
Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta	2016	
Underhållsplan för fastigheterna	2016	
Byte av värmeväxlare	2016	
OVK	2016	Ännu ej godkänd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trä samt byte hängrännor/stuprör	2020	Radhus m.m.
Byte hängrännor/stuprör, eventuellt fasadarbeten	2021	Flerfamiljshus
Byte fogar i betongelement	2021	
Målning av fönster	2022	
Renovering av hissar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

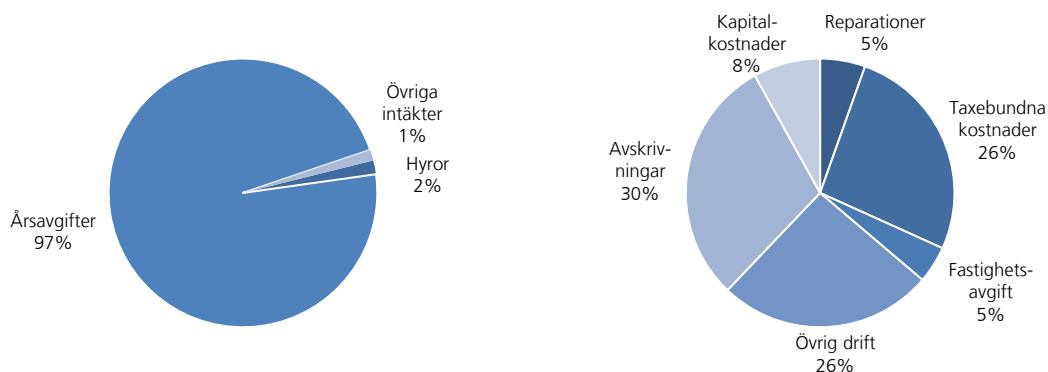
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Com Hem eller Telia Fiberlan
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Städning	PD Miljövårdsservice
El	Telge Energi
Kabel-TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 135 516	6 354 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 760 181	7 718 712
Finansiella intäkter	10 819	1 122
Minskning kortfristiga fordringar	41 508	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	106 610
	7 812 508	7 826 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 985 426	4 203 306
Finansiella kostnader	518 104	481 702
Ökning av kortfristiga fordringar	0	59 907
Minskning av långfristiga skulder	2 354 360	2 300 770
Minskning av kortfristiga skulder	32 334	0
	6 890 224	7 045 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 057 800	7 135 516
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	922 284	780 759

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 126 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	843	843	865	865
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 441	5 705	5 962	6 226
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	107	105	101	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	35	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	54	62	72
Soliditet (%)	38	35	34	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 353	1 121	1 140	1 221
Nettoomsättning (tkr)	7 660	7 681	7 880	7 901

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 664 m² bostäder och 268 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 379 578	0	0	9 379 578
Fond för yttre underhåll	7 132 589	267 303	40 466	6 824 820
S:a bundet eget kapital	16 512 167	267 303	40 466	16 204 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	12 996 730	-267 303	1 080 360	12 183 673
Årets resultat	1 353 470	1 353 470	-1 120 826	1 120 826
S:a fritt eget kapital	14 350 200	1 086 167	-40 466	13 304 499
S:a eget kapital	30 862 367	1 353 470	0	29 508 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 353 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 264 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-267 303</u>
summa balanserat resultat	14 350 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll

	<u>-632 697</u>
att i ny räkning överförs	13 717 503

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 659 630	7 680 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 551	38 077
Summa rörelseintäkter		7 760 181	7 718 712
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 594 584	-3 840 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 622	-204 302
Personalkostnader	Not 6	-159 220	-158 453
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 914 000	-1 914 000
Summa rörelsekostnader		-5 899 426	-6 117 306
RÖRELSERESULTAT		1 860 755	1 601 406
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 819	1 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 104	-481 702
Summa finansiella poster		-507 285	-480 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 353 470	1 120 826
ÅRETS RESULTAT		1 353 470	1 120 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 491 975	74 405 975
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 491 975	74 405 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 496 975	74 410 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 460	268
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 816 085	4 938 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 816	0
Summa kortfristiga fordringar		5 824 361	4 938 818
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		0	4 767
		0	4 767
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 331 408	2 331 408
Summa kassa och bank		2 331 408	2 331 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 155 769	7 274 993
SUMMA TILLGÅNGAR		80 652 744	81 685 968

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 132 589	6 824 820
Summa bundet eget kapital		16 512 167	16 204 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 996 730	12 183 673
Årets resultat		1 353 470	1 120 826
Summa fritt eget kapital		14 350 200	13 304 499
SUMMA EGET KAPITAL		30 862 367	29 508 897
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	48 600 916
Summa långfristiga skulder		0	48 600 916
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	48 600 916	2 354 360
Leverantörsskulder		344 488	331 896
Skatteskulder		23 270	24 712
Övriga skulder		16 187	15 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	805 515	850 146
Summa kortfristiga skulder		49 790 376	3 576 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 652 744	81 685 968

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 530 094	7 530 094
Hyror lokaler	11 068	10 860
Hyror förråd	1 440	1 440
Hyror carport	117 007	138 203
Öresutjämning	22	38
	7 659 630	7 680 635

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	8 154	0
Övriga intäkter	92 397	38 077
	100 551	38 077

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	346 872	335 820
	Fastighetsskötsel beställning	10 898	11 219
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 404	14 466
	Snöröjning/sandning	14 717	3 500
	Städning entreprenad	226 461	220 990
	OVK Obl. Ventilationskontroll	156 250	0
	Hissbesiktning	10 511	10 980
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 212
	Gård	5 879	4 667
	Serviceavtal	45 375	41 009
	Förbrukningsmateriel	3 974	315
	Störningsjour och larm	0	1 069
		838 841	645 247
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	7 676	0
	Tvättstuga	11 847	36 115
	Sophantering/återvinning	2 269	0
	Entré/trapphus	5 012	7 104
	Lås	9 781	1 425
	VVS	12 169	18 545
	Ventilation	811	9 773
	Hiss	29 145	9 831
	Tak	3 245	23 843
	Mark/gård/utemiljö	4 260	0
	Garage/parkering	0	8 154
	Skador/klotter/skadegörelse	9 055	1 355
	Vattenskada	251 689	6 940
		346 959	123 085
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	84 600
	Tvättstuga	0	269 063
	Lås	0	34 832
	Ventilation	0	248 086
		0	636 580
	Taxebundna kostnader		
	El	209 886	212 711
	Värme	958 568	934 835
	Vatten	353 930	347 427
	Sophämtning/renhållning	153 754	155 042
	Grovsopor	14 008	13 042
		1 690 144	1 663 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 326	134 588
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 672	2 630
	Samfällighetsavgift	192 468	240 942
	Kabel-TV	99 328	97 131
		433 794	475 291
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	284 846	297 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 594 584	3 840 552

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 569	2 450
	Tele- och datakommunikation	717	559
	Inkassering avgift/hyra	0	1 088
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 625
	Föreningskostnader	961	879
	Styrelseomkostnader	2 501	1 824
	Fritids- och trivselkostnader	937	413
	Förvaltningsarvode	123 192	119 439
	Administration	3 785	3 185
	Konsultarvode	70 665	50 053
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 170	8 010
	OBS konto	0	776
		231 622	204 302
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 340	124 067
	Sociala kostnader	32 880	34 386
		159 220	158 453
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 914 000	1 914 000
		1 914 000	1 914 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 549 050	100 549 050
	Utgående anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 843 075	-17 929 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 914 000	-1 914 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 757 075	-19 843 075
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-6 300 000	-6 300 000
	Utgående nedskrivning	-6 300 000	-6 300 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 491 975	74 405 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 426 000	56 345 000
	Taxeringsvärde mark	26 675 000	25 611 000
		89 101 000	81 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 266 000	80 266 000
	Lokaler	1 835 000	1 690 000
		89 101 000	81 956 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 266	200 266
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-200 266	-200 266
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 266	-200 266
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	84 125	91 488
	Skattekonto	5 568	5 568
	Klientmedel hos SBC	5 726 392	4 804 108
	Värmeavräkning	0	9 443
	Avräkning övrigt	0	27 943
		5 816 085	4 938 550
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	1 144	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 672	0
		3 816	0
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Aktier SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	0	4 767
		0	4 767
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	6 824 820	6 675 012
	Reservering enligt stadgar	267 303	222 954
	Reservering enligt stämmobeslut	677 046	677 047
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-636 580	-750 193
	Vid årets slut	7 132 589	6 824 820

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,066 %	15 210 000	15 390 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,244 %	24 776 777	24 991 137	Rörlig ränta
Swedbank	1,187 %	8 614 139	10 574 139	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		48 600 916	50 955 276	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 600 916	-2 354 360	
		0	48 600 916	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 246 556 kr.

Lån som löper med rörlig ränta redovisas i sin helhet som kortfristig del av skulder till kreditinstitut trots att avsikten är att lånen ska förlängas under år 2020.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		66 958 000	66 958 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Vatten		57 788	40 892
Ränta		60 279	43 586
Avgifter och hyror		650 648	617 710
Ventilation		0	123 661
Tvättstuga		0	17 357
Vattenskada		0	6 940
Konsultarvode		36 800	0
		805 515	850 146

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
---	--

Upphandlingar av målningsarbeten m.m. är påbörjade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17 / 4 2020

Jan Svensson

Jan Svensson
Ordförande

Sören Jansson

Sören Jansson
Sekreterare

Solveig Rosén

Solveig Rosén
Kassör

Alexandra Constantinescu

Alexandra Constantinescu
Ledamot

Christina Granlund Widgren

Christina Granlund Widgren
Ledamot

Erik Petersson

Erik Petersson
Ledamot

~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020
Vår

Mattias Eklöf

Mattias Eklöf
Extern revisor

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdsätra, org. nr 716422-3401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2019 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 och 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 förtlöpande 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 trygghande 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 vi 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 vår 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.

Uppsala den 4 maj 2020

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	7 530 000	7 530 094	7 530 000
Hyror lokaler	11 000	11 068	10 000
Hyror förråd	1 000	1 440	1 000
Hyror carport	110 000	117 007	118 000
Öresutjämning	0	22	0
Försäkringsersättning	0	8 154	0
Övriga intäkter	10 000	92 397	10 000
	7 662 000	7 760 181	7 669 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-354 000	-346 872	-341 000
Fastighetsskötsel beställning	-17 000	-10 898	-17 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-23 000	-5 404	-19 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-14 717	-30 000
Städning entreprenad	-234 000	-226 461	-236 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-156 250	-141 000
Hissbesiktning	-12 000	-10 511	-12 000
Myndighetstillsyn	0	-12 500	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-15 000	-5 879	-15 000
Serviceavtal	-46 000	-45 375	-46 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-3 974	-8 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	-741 000	-838 841	-866 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-300 000	0	-300 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 676	0
Tvättstuga	0	-11 847	0
Sophantering/återvinning	0	-2 269	0
Entré/trapphus	0	-5 012	0
Lås	0	-9 781	0
VVS	0	-12 169	0
Ventilation	0	-811	0
Hiss	0	-29 145	0
Tak	0	-3 245	0
Mark/gård/utemiljö	0	-4 260	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 055	0
Vattenskada	0	-251 689	0
	-300 000	-346 959	-300 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-1 500 000	0	-200 000
	-1 500 000	0	-200 000

Taxebundna kostnader

El	-218 000	-209 886	-188 000
Värme	-973 000	-958 568	-942 000
Vatten	-348 000	-353 930	-315 000
Sophämtning/renhållning	-162 000	-153 754	-159 000
Grovsopor	-20 000	-14 008	-20 000
	-1 721 000	-1 690 144	-1 624 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-141 000	-139 326	-138 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-3 000	-2 672	0
Samfällighetsavgift	-200 000	-192 468	-195 000
Kabel-TV	-102 000	-99 328	-99 000
	-446 000	-433 794	-432 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-296 000	-284 846	-290 000
	-296 000	-284 846	-290 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-4 569	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-717	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 125	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-961	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 501	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-937	-2 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-123 192	-124 000
Administration	-5 000	-3 785	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-70 665	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 170	-8 000
	-179 000	-231 622	-178 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-126 340	-160 000
Arbetsgivaravgifter	-47 130	-32 880	-51 000
	-197 130	-159 220	-211 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 914 000	-1 914 000	-1 914 000
	-1 914 000	-1 914 000	-1 914 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 294 130	-5 899 426	-6 015 000
RÖRELSERESULTAT	367 870	1 860 755	1 654 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	586	0
Vinst försäljn korta värdep	0	10 233	0
Låneräntor	-700 000	-518 104	-700 000
	-700 000	-507 285	-700 000
RESULTAT	-332 130	1 353 470	954 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE