



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 kvartersgård, carportar, parkeringar och vägar.

Styrelsen

Jan Svensson	Ordförande
Alexandra Constantinescu	Ledamot
Mireil Dahlberg	Ledamot
Christina Granlund Widgren	Ledamot
Sören Jansson	Ledamot
Erik Petersson	Ledamot
Solveig Rosen	Ledamot
Jannis Martinis	Suppleant
Rolf Sundbom	Suppleant
Irina Öman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexandra Constantinescu, Sören Jansson, Erik Petersson och Irina Öman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Eklöf

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Uno Lund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

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

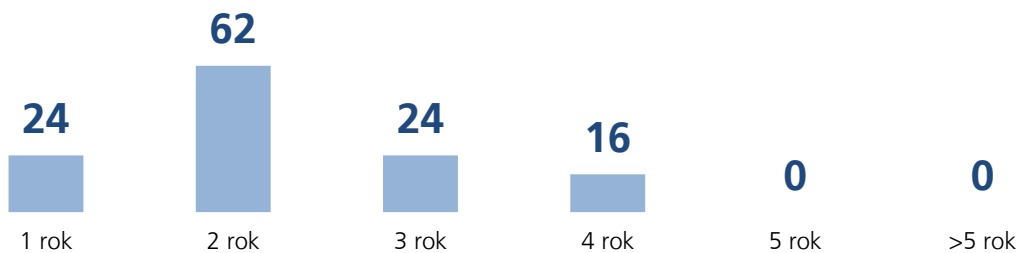
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus och 16 småhus.
Värdeåret är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

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	2022	
Byte av ventilationsaggregat i lägenheter	2021 - 2022	
OVK	2019	Ännu ej godkänd
Tvättmaskiner på gård 3 utbyta	2018	
Översyn av balkonger	2018	
Målning av cykelhusens insidor	2018	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2017	
Brandskyddsåtgärder på småhus	2017	
Utbyte av låssystem	2017	
Utomhusbelysning	2016	Stolpar, entréer och på carportar
Tvättmaskiner i kvartersgård utbyta	2016	
Underhållsplan för fastigheterna	2016	
Byte av värmeväxlare	2016	
OVK	2016	Ännu ej godkänd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Farthinder asfalteras på gård 3	2023	
Målning av trä samt byte hängrännor/stuprör	2023	Radhus m.m.
Renovering av hissar	2024	
Målning av fönster	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem 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	Tele2
Underhåll ventilation	Tuna Ventilation AB

Föreningens ekonomi

I januari 2023 omsattes ett lån om ca. 14,7 miljoner till rörlig 3-månadersränta. Detta betyder att föreningens räntekostnader ökar.

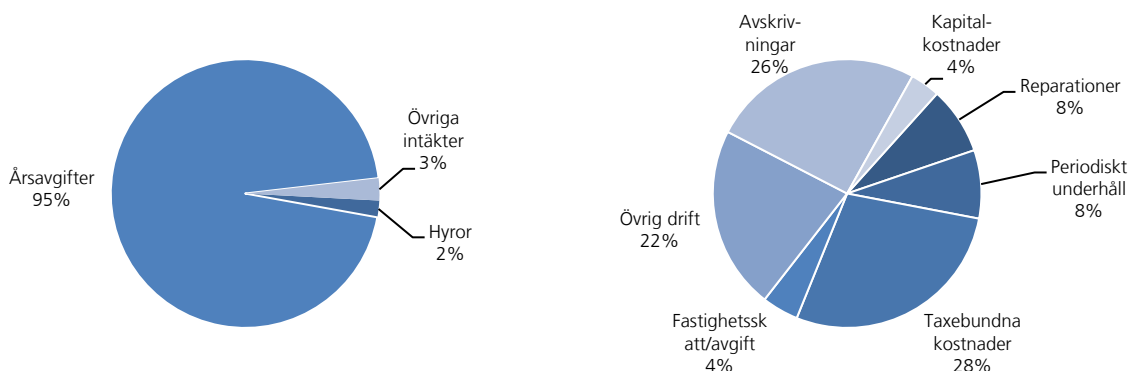
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 186 595	9 027 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 056 500	7 690 311
Finansiella intäkter	6 355	654
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 185
Ökning av kortfristiga skulder	127 508	0
	8 190 364	7 707 150
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 310 399	7 626 273
Finansiella kostnader	268 068	460 034
Ökning av kortfristiga fordringar	22 316	0
Minskning av långfristiga skulder	1 819 360	2 354 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	106 998
	7 420 144	10 547 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 956 815	6 186 595
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	770 220	-2 840 515

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omfattande och krånglig vattenskada i 3C har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 126 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 169

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	843	843	843
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 710	4 914	5 178	5 441
Elkostnad/m ² totalyta	54	24	20	23
Värmekostnad/m ² totalyta	107	103	105	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	38	47	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	52	62	58
Soliditet (%)	41	40	41	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	571	-2 309	1 433	1 353
Nettoomsättning (tkr)	7 853	7 689	7 707	7 660

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	6 082 145	366 552	-3 210 098	8 925 691
S:a bundet eget kapital	15 461 723	366 552	-3 210 098	18 305 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	14 524 513	-366 552	901 136	13 989 929
Årets resultat	570 771	570 771	2 308 962	-2 308 962
S:a fritt eget kapital	15 095 284	204 219	3 210 098	11 680 967
S:a eget kapital	30 557 008	570 771	0	29 986 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	570 771
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	14 891 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-366 552</u>
summa balanserat resultat	15 095 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-533 448
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>614 188</u>
att i ny räkning överförs	15 176 024

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 852 551	7 689 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 949	1 223
Summa rörelseintäkter		8 056 500	7 690 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 943 906	-7 250 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 501	-193 154
Personalkostnader	Not 6	-183 992	-183 028
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 913 617	-1 913 620
Summa rörelsekostnader		-7 224 016	-9 539 893
RÖRELSERESULTAT		832 484	-1 849 582
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		6 355	654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 068	-460 034
Summa finansiella poster		-261 713	-459 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		570 771	-2 308 962
ÅRETS RESULTAT		570 771	-2 308 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 66 750 738	68 664 355
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	66 750 738	68 664 355
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	66 755 738	68 669 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	33 238	6 997
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 701 244	3 935 581
Summa kortfristiga fordringar	4 734 482	3 942 578
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 332 039	2 331 408
Summa kassa och bank	2 332 039	2 331 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 066 521	6 273 985
SUMMA TILLGÅNGAR	73 822 260	74 943 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 082 145	8 925 691
Summa bundet eget kapital		15 461 723	18 305 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 524 513	13 989 929
Årets resultat		570 771	-2 308 962
Summa fritt eget kapital		15 095 284	11 680 967
SUMMA EGET KAPITAL		30 557 008	29 986 236
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 183 476	43 677 836
Summa långfristiga skulder		25 183 476	43 677 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 889 360	214 360
Leverantörsskulder		433 569	249 141
Skatteskulder		21 216	33 226
Övriga skulder		11 965	21 419
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	725 666	761 122
Summa kortfristiga skulder		18 081 776	1 279 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 822 260	74 943 340

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	7 680 682	7 530 094
Hyror lokaler	11 480	11 232
Hyror garage/parkering	0	3 360
Hyror parkering	2 640	1 320
Hyror förråd	1 440	1 440
Hyror carport	145 820	141 584
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	105	58
	7 852 551	7 689 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	21 702	0
Återbäring försäkringsbolag	23 642	0
Övriga intäkter	158 605	1 223
	203 949	1 223

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	353 460	351 606
	Fastighetsskötsel beställning	40 655	1 180
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 112	17 652
	Snöröjning/sandning	13 616	6 154
	Städning entreprenad	242 754	237 053
	Städning enligt beställning	800	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	25 000	0
	Hissbesiktning	8 866	15 705
	Myndighets tillsyn	38 953	3 630
	Gemensamma utrymmen	1 434	0
	Garage/parkering	12 303	11 474
	Sophantering	0	4 394
	Gård	2 171	5 755
	Serviceavtal	58 722	53 494
	Förbrukningsmateriel	3 011	4 046
	Teleport/hissanläggning	7 820	0
		825 677	712 142
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 350
	Tvättstuga	0	16 666
	Sophantering/återvinning	0	270
	VVS	13 478	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	92 838
	Ventilation	0	-5 852
	Elinstallationer	8 134	0
	Hiss	1 964	7 335
	Fasad	0	5 555
	Mark/gård/utemiljö	0	4 984
	Garage/parkering	0	-6 539
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 401
	Vattenskada	579 362	136 727
		602 938	285 734
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	614 188	3 822 137
		614 188	3 822 137
	Taxebundna kostnader		
	El	479 341	211 765
	Värme	955 385	918 222
	Vatten	416 198	338 464
	Sophämtning/renhållning	250 389	192 014
	Grovsopor	8 115	10 267
		2 109 427	1 670 732
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	156 871	149 423
	Samfällighetsavgift	198 282	194 394
	Kabel-TV	108 167	103 223
		463 320	447 040
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	328 356	312 306
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 943 906	7 250 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	2 501
	Tele- och datakommunikation	403	300
	Juridiska åtgärder	0	25 954
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 938
	Föreningskostnader	1 925	450
	Fritids- och trivselkostnader	120	0
	Förvaltningsarvode	130 229	127 824
	Administration	19 720	3 170
	Konsultarvode	0	5 597
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 540	8 420
		182 501	193 154
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 573	148 712
	Sociala kostnader	33 419	34 316
		183 992	183 028
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 913 617	1 913 620
		1 913 617	1 913 620

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 549 050	100 549 050
	Utgående anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 584 695	-23 671 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 913 617	-1 913 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 498 312	-25 584 695
	Akkumulerad 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	66 750 738	68 664 355
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 751 000	65 958 000
	Taxeringsvärde mark	18 081 000	30 029 000
		86 832 000	95 987 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 600 000	94 152 000
	Lokaler	2 232 000	1 835 000
		86 832 000	95 987 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 266	200 266
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Kundfordringar	-38 062	0	
	Avräkning vidarefakturerering	52 427	67 285	
	Skattekonto	7 204	11 188	
	Klientmedel hos SBC	3 570 642	2 905 766	
	Fordringar	54 899	1 920	
	Räntekonto hos SBC	1 054 134	949 421	
		4 701 244	3 935 581	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	8 925 691	8 032 589	
	Reservering enligt stadgar	366 552	287 961	
	Reservering enligt stämmobeslut	612 039	632 697	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 822 137	-27 556	
	Vid årets slut	6 082 145	8 925 691	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank	0,660 %	23 837 234	24 348 057
	Swedbank	0,890 %	3 520 602	4 694 139
	Swedbank	0,390 %	14 715 000	14 850 000
	Summa skulder till kreditinstitut		42 072 836	43 892 196
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 889 360	-214 360
			25 183 476	43 677 836

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 301 036 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 958 000	66 958 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	22 553	52 351
	Avgifter och hyror	703 113	708 771
		725 666	761 122

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av entreprenör för målning av trä på gård 2 samt cykelförråd har slutförts. Beräknad start av detta arbete är tidig vår 2023.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 27 / 4 2023



Jan Svensson
Ordförande



Alexandra Constantinescu
Ledamot



Mireil Dahlberg
Ledamot



Christina Granlund Widgren
Ledamot



Sören Jansson
Ledamot



Erik Petersson
Ledamot



Solveig Rosen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2023
KPMG AB



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 utvärderar, 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 2022 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 förtlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 17 maj 2023

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 073 481	7 680 682	7 680 600
Hyror lokaler	11 000	11 480	11 000
Hyror parkering	2 000	2 640	2 000
Hyror förråd	1 000	1 440	1 000
Hyror carport	121 000	145 820	126 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 385	0
Öresutjämning	0	105	0
Försäkringersättning	0	21 702	0
Återbäring försäkringsbolag	0	23 642	0
Övriga intäkter	0	158 605	0
	8 208 481	8 056 500	7 820 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-388 000	-353 460	-365 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-40 655	-11 000
Fastighetskötsel gård beställning	-30 000	-16 112	-19 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-13 616	-16 000
Städning entreprenad	-262 000	-242 754	-241 000
Städning enligt beställning	0	-800	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-25 000	0
Hissbesiktning	-18 000	-8 866	-17 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-38 953	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 434	-1 000
Garage/parkering	-2 000	-12 303	-1 000
Sophantering	-5 000	0	0
Gård	-7 000	-2 171	-7 000
Serviceavtal	-61 000	-58 722	-49 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 011	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-7 820	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-799 000	-825 677	-733 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-100 000
VVS	0	-13 478	0
Elinstallationer	0	-8 134	0
Hiss	0	-1 964	0
Vattenskada	0	-579 362	0
	-200 000	-602 938	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	0	-3 000 000
Ventilation	0	-614 188	0
	-3 000 000	-614 188	-3 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-810 000	-479 341	-182 000
Värme	-1 012 000	-955 385	-976 000
Vatten	-373 000	-416 198	-424 000
Sophämtning/renhållning	-212 000	-250 389	-166 000
Grovsopor	-12 000	-8 115	-8 000
	-2 419 000	-2 109 427	-1 756 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-165 000	-156 871	-149 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-2 000
Samfällighetsavgift	-215 000	-198 282	-201 000
Kabel-TV	-114 000	-108 167	-106 000
	-494 000	-463 320	-458 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-306 000	-328 356	-306 000
	-306 000	-328 356	-306 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 189	-6 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-403	-1 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 375	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 925	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-120	0
Förvaltningsarvode	-141 000	-130 229	-132 000
Administration	-4 000	-19 720	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 540	-9 000
	-180 000	-182 501	-174 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-171 000	-150 573	-171 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-33 419	-54 000
	-225 000	-183 992	-225 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 914 000	-1 913 617	-1 914 000
	-1 914 000	-1 913 617	-1 914 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-9 537 000	-7 224 016	-8 666 000
RÖRELSERESULTAT	-1 328 519	832 484	-845 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 352	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 003	0
Låneräntor	-750 000	-267 726	-530 000
Övriga räntekostnader	0	-342	0
	-750 000	-261 713	-530 000
RESULTAT	-2 078 519	570 771	-1 375 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se