

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2001.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet Valsätra 64:1

Styrelse

Jan Svensson	ordförande
Helena Vretman	kassör
Sören Jansson	sekreterare
Erika Rydgren	ledamot t.o.m 2002-03-01
Solveig Rosén	ledamot

Suppleanter har varit Martin Egnér och Joakim Virtanen

Revisorer

Revisor har varit Nils Pehrsson, KPMG Uppsala

Valberedning

Valberedning har varit Christina Granlund Widgren och Atie Atay

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2001

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 130 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 8 947 m² varav lägenhetsyta 8 679 m² och lokalyta 268 m².

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SBC Bostad AB.
Lägenhetsregistret har skötts av SBC Bostad AB
Fastighetsförvaltningen har skötts av DA Förvaltning AB

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, Uppsala

Redovisning av planerade större underhållsarbeten för år 2002.

Samtliga fönster och balkongdörrar skall målas utvändigt

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut har årsavgifterna höjts med 3,1% fr o m 2002-01-01.

Den beslutade årsavgiftsändringen ingår i budgeten.

I december 2001 amorterades 1,3 miljoner kronor i samband med omsättning av föreningens bottenlån i Spintab. I mars 2002 har 6,7 miljoner kronor amorterats till Venantius AB. Löpande amorteringar kommer framgent att uppgå till c:a 600 000 kronor per år.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat	18 109:71
balanserad vinst	2 348 103:23
summa	

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2001	2000
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter, hyror m m	Not 1 8 004 834	7 844 241
Övriga rörelseintäkter		4 544
	8 004 834	7 848 785
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2	
Fastighetsskötsel	-378 564	-341 405
Reparationer	-197 805	-240 006
Taxebundna kostnader	-1 055 955	-917 415
Övriga driftskostnader	-122 143	-106 558
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-103 530	-91 991
Personalkostnader	-113 759	-112 309
	-1 971 756	-1 809 684
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 -389 060	-400 000
Maskiner och inventarier	Not 5 -20 023	-20 027
	-409 083	-420 027
RÖRELSERESULTAT	5 623 995	5 619 074
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteflöden och liknande resultatposter	274 233	241 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 337 285	-5 520 229
Räntebidrag	115 506	1 017 663
	-4 947 546	-4 261 469
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	676 450	1 357 605
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Föreningens reparationsfond	Not 7 -285 000	-284 700
	-285 000	-284 700
SKATT		
Fastighetsskatt	-373 340	-350 046
	-373 340	-350 046
ÅRETS RESULTAT	18 110	722 859

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2001	2000
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 91 871 062	92 260 122
Maskiner och inventarier	Not 5	20 023
	<u>91 871 062</u>	<u>92 280 145</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 876 062	92 285 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 165	11 164
Skattefordringar		66 734
Övriga fordringar	46 228	53 040
Förutbetalda kostnader	92 754	34 219
Upplupna räntebidrag		80 086
	<u>146 147</u>	<u>245 243</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	16 763	49 081
SBC klientmedel i SHB	6 134 859	6 559 468
	<u>6 151 622</u>	<u>6 608 549</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 297 768	6 853 791
SUMMA TILLGÅNGAR	98 173 830	99 138 936
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	Not 6	
	9 379 578	9 379 578
	<u>9 379 578</u>	<u>9 379 578</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	2 348 103	1 625 244
Årets resultat	18 110	722 859
	<u>2 366 213</u>	<u>2 348 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL	11 745 791	11 727 681

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Not 7

2 065 823	1 897 062
2 065 823	1 897 062

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

76 571 577	85 066 467
76 571 577	85 066 467

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld

7 194 890

Leverantörsskulder

201 368

232 918

Skatteskulder

14 720

Övriga kortfristiga skulder

11 972

12 048

Upplupna kostnader

134 995

42 759

Förutbetalda avgifter och hyror

232 694

160 000

7 790 639	447 725
------------------	----------------

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

98 173 830

99 138 936

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttaga fastighetsinteckningar

93 706 000

93 706 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2001	2000
Byggnad	enl.plan	enl.plan
Inventarier	10%	10%

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2001	2000
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR MM		
Årsavgifter	7 860 642	7 706 304
Hyror	144 192	137 937
	8 004 834	7 844 241

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	167 219	151 435
Fastighetsskötsel enligt beställning	11 608	
Städning entreprenad	126 780	139 176
OVK	-4 134	29 473
Bevakning		1 726
Gård	28 864	
Serviceavtal	3 524	1 726
Hiss	9 187	
Förbrukningsmateriel	13 194	7 131
Avhärtningskostnader	22 322	10 738
	378 564	341 405

Reparationer

Gemensamma utrymmen	2 546	3 266
Tvättstuga	66 284	21 295
Soprum/sophus	563	
Fritidslokal	1 919	20 209
Trapphus		1 681
Portar	1 676	2 171
Lås	2 820	
VVS	15 229	6 370
Avhärtning		21 578
Värmeanläggning	28 355	3 270

Undercentraler	10 989	4 531
Ventilation	12 733	8 891
Elinstallationer	11 005	9 221
Kabel-TV		2 605
Hiss	28 780	25 886
Tak		157
Fasad		1 979
Fönster	786	694
Balkonger	11 534	652
Gård	50 897	31 574
Utemiljö	41 538	16 896
Garage/bilplatser		1 061
Carport	948	577
Konsult		15 218
Skador		4 331
Vattenskada	10 070	31 071
Övrigt		20 169
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-100 865	-15 345
	197 805	240 006
Fasad	15 375	474 575
Balkonger		42 500
Garage/bilplatser		13 788
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-15 375	-530 863
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	135 940	154 499
Värmekostnader	638 129	474 573
Vattenkostnader	199 478	221 368
Sophämtning	57 172	56 904
Grovsopor	9 403	5 612
Snöröjning	12 744	3 457
Klottersanering	3 089	1 004
	1 055 955	917 415
Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 089	39 596
Kabel-TV	71 054	66 962
	122 143	106 558
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	18 500	14 000
Styrelseomkostnader	1 356	
Fritid (ute)		933
Trivselkostnader (inne)		2 232
Förvaltningsarvode	52 582	51 390
Arvode SBC övrigt	1 500	1 884
Juridik	7 007	3 334
Administration	9 963	8 364
Leasing kontorsmaskiner	5 672	2 801
Avgift till organisationer	6 950	6 950
Övriga driftskostnader		104
	103 530	91 991

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	89 474	87 938
Sociala kostnader	24 285	24 371
	<u>113 759</u>	<u>112 309</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 971 756** **1 809 684**

NOT 3

AVSKRIVNING BYGGNADER

Byggnad	389 060	400 000
	<u>389 060</u>	<u>400 000</u>

NOT 4

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	100 549 050	100 549 050
Utgående anskaffningsvärde	<u>100 549 050</u>	<u>100 549 050</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 988 928	-1 588 928
Vid rekonstruktion 1998	-6 300 000	-6 300 000
Årets avskrivningar enligt plan	-389 060	-400 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-8 677 988</u>	<u>-8 288 928</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **91 871 062** **92 260 122**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 5 515 000 5 515 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	44 015 000	34 504 000
Taxeringsvärde mark	10 273 000	7 650 000
	<u>54 288 000</u>	<u>42 154 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	51 344 000	39 370 000
Lokaler	2 944 000	2 784 000

2001 **2000**

NOT 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	200 266	200 266
Utgående anskaffningsvärde	<u>200 266</u>	<u>200 266</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-180 243	-160 216
Årets avskrivningar enligt plan	-20 023	-20 027
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-200 266</u>	<u>-180 243</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **20 023**

NOT 6

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

	2001	Förändring under året	Enligt stämans beslut	2000
Inbetalda insatser	9 379 578			9 379 578
	<u>9 379 578</u>			<u>9 379 578</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	2 348 103		722 859	1 625 244
Årets resultat	18 110		-722 859	722 859
	<u>2 366 213</u>			<u>2 348 103</u>

Summa eget kapital

11 745 791 **2001** **2000** **11 727 681**

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	1 897 062	2 158 571
Årets avsättning	285 000	284 700
Ianspråkstagande	-116 240	-546 208
Vid årets slut	<u>2 065 823</u>	<u>1 897 062</u>

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	01-12-31	01-12-31	00-12-31	
Spintab	6,02%	28 581 667	28 581 667	2007-09-07
Spintab	5,72%	18 702 059	38 002 059	2005-09-07
Spintab	5,01%	18 000 000		2003-12-19
Venantius	5,75%	10 945 104	10 945 104	2005-02-09
Venantius	5,75%	837 637	837 637	2005-02-09
Venantius	räntefritt	6 700 000	6 700 000	2002-03-04
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		<u>83 766 467</u>	<u>85 066 467</u>	

Låneskuld med förfallodag efter 5 år

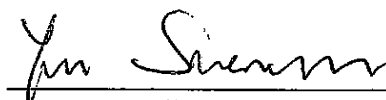
Summa skulder till kreditinstitut

83 766 467 **85 066 467**

Avgår kortfristig del

-7 194 890
76 571 577 85 066 467

Uppsala den 23/ 4 2002


 Jan Svensson


 Sören Jansson



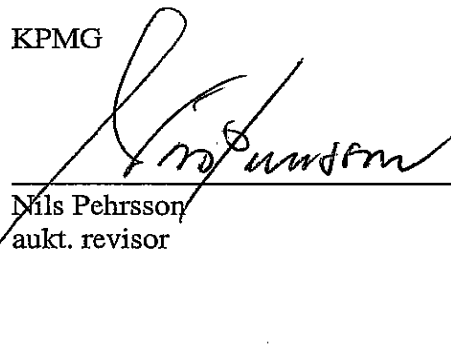
Helena Vretman



Solveig Rosén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ³⁰/ 4 2002

KPMG



Nils Pehrsson
aukt. revisor