

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VÅRDSÄTRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
- Föreningen är medlem i samfällighet
Samfälligheten heter Valsätra g:a 8.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1990 och består av 7 flerbostadshus i 4 våningar och 16 småhus.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 947 kvadratmeter, varav 8 679 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 268 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 126 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
24	62	24	16		1

Medlemmar

Av föreningens 127 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits helt eller delvis.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal som föreningen har tecknat är:

Typ	Leverantör
Fastighetsskötsel	DA Förvaltning AB
Städ	TB Trading

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Svensson	Ordförande
Sören Jansson	Sekreterare
Solveig Rosén	Kassör
Andrés Nyman	Ledamot
Martin Egnér	Ledamot

Ingrid Lind	Suppleant
Joakim Virtanen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit:
Nils Pehrsson, KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Christina Granlund Widgren och Elisabeth Zetterberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2002. Extra föreningsstämma har hållits den 13 juni 2002.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målning av fönster har utförts under 2002, samt utbyte av spaljéer vid flerfamiljshusen. Under året har cirka 7,2 miljoner kronor amorterats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under de närmaste åren kommer underhållsinsatserna att beröra tvättstugor, trapphus samt den yttre miljön i området.

Föreningens ekonomi

I september 2003 omsätts ett lån om 18 miljoner. De årliga amorteringarna uppgår till drygt 600 kkr i dagsläget, vilket överskrider avskrivningarna.

Avskrivningarna ökar dock markant framgent enligt den avskrivningsplan som tillämpas.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel

årets resultat:	673 422,77
och balanserad vinst	<u>2 366 212,94</u>
summa	3 039 635,71

återstoden balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2002

2001

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	8 254 114	8 004 834
Övriga rörelseintäkter		5 860	
		8 259 974	8 004 834

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel	Not 2	-386 745	-378 564
Reparationer		-225 437	-197 805
Taxebundna kostnader		-1 169 786	-1 055 955
Övriga driftskostnader		-129 751	-122 143
Fastighetsskatt		-433 540	-373 340
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 614	-103 530
Personalkostnader		-116 927	-113 759
Avskrivningar och nedskrivningar		-417 528	-409 083
		-2 984 327	-2 754 179

RÖRELSERESULTAT

5 275 646

5 250 655

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 476	274 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 356 699	-5 337 285
Räntebidrag			115 506
		-4 317 223	-4 947 546

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

958 423

303 110

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond	Not 7	-285 000	-285 000
		-285 000	-285 000

ÅRETS RESULTAT

673 423

18 110

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2002	2001
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 91 453 534	91 871 062
Maskiner och inventarier	Not 4	
	<u>91 453 534</u>	<u>91 871 062</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 458 534	91 876 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	14 501	7 165
Övriga fordringar	23 940	46 228
Förutbetalda kostnader	Not 5 46 564	92 754
	<u>85 004</u>	<u>146 147</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	2 569	16 763
SBC klientmedel i SHB	366 053	6 134 859
	<u>368 622</u>	<u>6 151 622</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	453 627	6 297 768
SUMMA TILLGÅNGAR	91 912 160	98 173 830
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Not 6		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	9 379 578	9 379 578
	<u>9 379 578</u>	<u>9 379 578</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	2 366 213	2 348 103
Årets resultat	673 423	18 110
	<u>3 039 636</u>	<u>2 366 213</u>
SUMMA EGET KAPITAL	12 419 214	11 745 791
AVSÄTTNINGAR		
Not 7		
Föreningens reparationsfond	1 669 749	2 065 823
	<u>1 669 749</u>	<u>2 065 823</u>

		2002	2001
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>75 960 737</u>	<u>76 571 577</u>
		75 960 737	76 571 577
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		609 645	7 194 890
Leverantörsskulder		150 962	201 368
Skatteskulder		60 276	14 720
Övriga kortfristiga skulder		12 593	11 972
Upplupna kostnader	Not 9	808 584	134 995
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>220 401</u>	<u>232 694</u>
		1 862 461	7 790 639
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		91 912 160	98 173 830
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		93 706 000	93 706 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS **2002**

Den löpande verksamheten

Årets resultat	673 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	417 528
Avsättningar föreningens reparationsfond	285 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital** **1 375 951**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet

Förändringar kortfristiga fordringar	61 142
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-681 074
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	657 067

Kassaflöde från den löpande verksamheten **37 135**

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	-7 196 085
----------------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-7 196 085**

Årets kassaflöde **-5 782 999**

Likvida medel vid årets början	6 151 622
Likvida medel vid årets slut	368 622

-5 782 999

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

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

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

	2002	2001
Byggnad	0,44%	0,41%
Inventarier		10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2002	2001
NOT 1		
ÅRSAVGIFTER, HYROR		
Årsavgifter	8 103 840	7 860 642
Hyror	150 274	144 192
	8 254 114	8 004 834

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	175 548	167 219
Fastighetsskötsel enligt beställning		11 608
Städning entreprenad	127 342	126 780
Städning enligt beställning	888	
OVK		-4 134
Hissbesiktning	6 000	
Gård	26 437	28 864
Serviceavtal	3 632	3 524
Hiss		9 187
Förbrukningsmateriel	11 144	13 194
Avhärtningskostnader	35 754	22 322
	386 745	378 564

Reparationer

Gemensamma utrymmen	3 644	2 546
Tvättstuga	96 298	66 284
Soprum/sophus		563
Soprum	8 020	
Fritidslokal		1 919

	2002	2001
Portar		1 676
Lås	9 574	2 820
VVS	33 476	15 229
Avhårdning	18 189	
Värmeanläggning	546	28 355
Undercentraler	15 210	10 989
Ventilation		12 733
Elinstallationer	22 349	11 005
Hiss	50 003	28 780
Fasad	1 844	
Fönster	5 004	786
Balkonger		11 534
Gård	1 372	50 897
Utemiljö		41 538
Carport	13 825	948
Vattenskada	17 302	10 070
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-71 219	-100 865
	225 437	197 805
Fasad	606 375	15 375
Markytor	2 250	
Garage	1 230	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-609 855	-15 375
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	163 413	135 940
Värmekostnader	705 659	638 129
Vattenkostnader	216 175	199 478
Sophämtning	77 941	57 172
Grovsopor	5 861	9 403
Snöröjning	446	12 744
Klottersanering	292	3 089
	1 169 786	1 055 955
Övriga driftskostnader		
Försäkring	54 757	51 089
Kabel-TV	74 994	71 054
	129 751	122 143
Fastighetsskatt	433 540	373 340
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Telefon	1 751	
Revisionsarvode (extern revisor)	11 000	18 500
Styrelseomkostnader		1 356
Trivselkostnader (inne)	2 592	
Förvaltningsarvode	53 966	52 582
Arvode SBC övrigt	750	1 500
Juridik	13 836	7 007
Administration	5 131	9 963
Korttidsinventarier	1 737	

	2002	2001
Leasing kontorsmaskiner	4 570	5 672
Övriga förvaltningskostnader	1 431	
Avgift till organisationer	6 950	6 950
Övriga driftskostnader	900	
	<u>104 614</u>	<u>103 530</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	91 842	89 474
Sociala kostnader	25 085	24 285
	<u>116 927</u>	<u>113 759</u>
Avskrivningar		
Byggnad	417 528	389 060
Inventarier		20 023
	<u>417 528</u>	<u>409 083</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 984 327	2 754 179

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 377 988	-1 988 928
Vid rekonstruktion 1998	-6 300 000	-6 300 000
Årets avskrivningar enligt plan	-417 528	-389 060
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-9 095 516</u>	<u>-8 677 988</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	44 015 000
Taxeringsvärde mark	11 894 000	10 273 000
	<u>62 894 000</u>	<u>54 288 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	59 388 000	51 344 000
Lokaler	3 506 000	2 944 000

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2002	2001
Vid årets början	200 266	200 266
Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-200 266	-180 243
Årets avskrivningar enligt plan		-20 023
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-200 266	-200 266

Planenligt restvärde vid årets slut

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	02-12-31	01-12-31
Svenska Kabel-TV	19 149	18 348
Uppsala Kommun Tekn. Kontoret		21 378
Lamm Rental	1 278	850
Länsförsäkringar	15 512	8 221
Låneräntor		25 225
Avhärddning		5 000
Sophämtning Ragn-Sells		13 732
SBC	6 950	
DA Förvaltning AB	3 675	
	46 564	92 754

NOT 6

EGET KAPITAL

	2002	Enligt stämmans beslut	2001
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	9 379 578		9 379 578
	9 379 578		9 379 578
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	2 366 213	18 110	2 348 103
Årets resultat	673 423	-18 110	18 110
	3 039 636		2 366 213
Summa eget kapital	12 419 214		11 745 791

2002

2001

NOT 7

AVSÄTTNINGAR

Föreningens reparationsfond

Vid årets början	2 065 823	1 897 062
Årets avsättning	285 000	285 000
Ianspråkstagande	-681 074	-116 240
Vid årets slut	1 669 749	2 065 823

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	
Spintab	6,02%	28 420 897	28 581 667	2007-09-07
Spintab	5,72%	18 421 531	18 702 059	2005-09-07
Spintab	5,01%	18 000 000	18 000 000	2003-09-05
Venantius	5,75%	10 895 577	10 945 104	2005-02-09
Venantius	5,75%	832 377	837 637	2005-02-09
Venantius			6 700 000	2002-03-04
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		76 570 382	83 766 467	
Summa skulder till kreditinstitut		76 570 382	83 766 467	
Avgår kortfristig del		-609 645	-7 194 890	
		75 960 737	76 571 577	

NOT 9

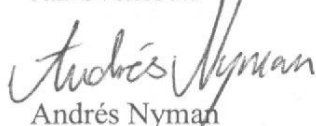
UPPLUPNA KOSTNADER

	02-12-31	01-12-31
Revisionsarvode	16 000	20 000
Värmekostnad	97 876	94 719
Elkostnad	22 505	13 492
Snöröjning		6 784
Städ	10 565	
Telefon	1 751	
Salt	5 513	
Renhållning	3 485	
Boströms	2 400	
Låneränta	648 489	
	808 584	134 995

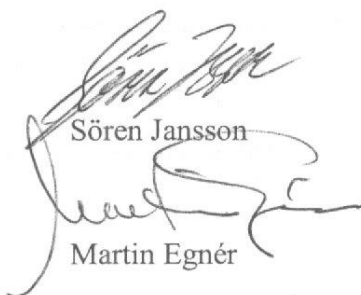
Uppsala den 10 / 4 2003



Jan Svensson



Andrés Nyman



Sören Jansson

Martin Egnér

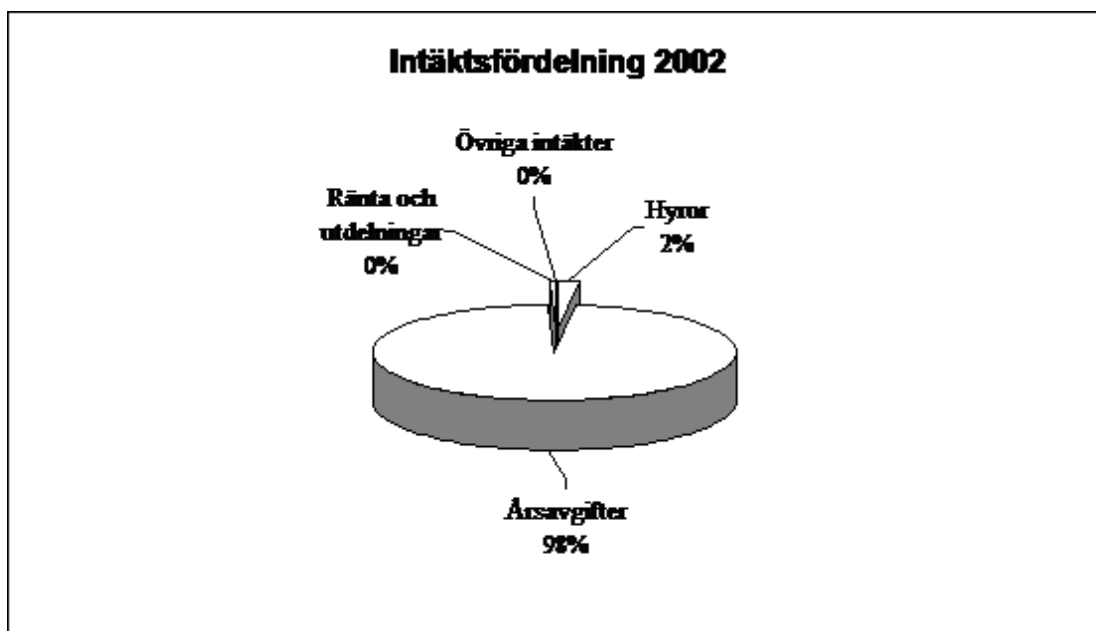


Solveig Rosén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 / 4 2003.

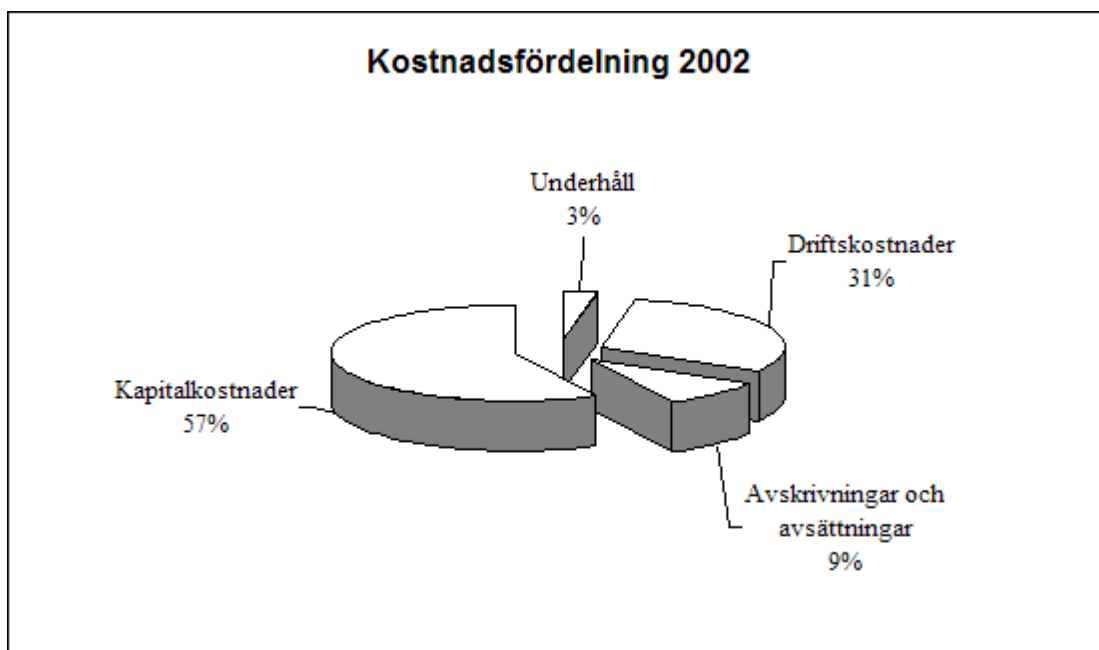


Nils Pehrsson
auktoriserad revisor



Intäkter per kvadratmeter:

Årsavgifter:	906 kr	Ränta och utdelningar:	4 kr
Hyror:	17 kr	Övriga intäkter:	1 kr



Kostnader per kvadratmeter

Underhåll:	25 kr	Kapitalkostnader:	487 kr
Driftskostnader:	262 kr		
Avskrivningar och avsättningar:	79 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked

8 679 kvm bostäder	268 kvm lokaler
Totalt 8 947 kvm bostadsrätter.	