

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VÅRDSÄTRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

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.

Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

- Föreningen är medlem i samfälligheten Valsätra G:a 8

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 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		

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Kvartersgård

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 22 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsens bedömning enligt stadgarna.
Längre uthyrning beviljas endast i samband med arbete eller studier på annan ort.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal som föreningen har tecknat är

- Fastighetsskötsel DA Förvaltning AB
- Städ TB Trading

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Svensson	Ordförande	
Sören Jansson	Sekreterare	
Solveig Rosén	Kassör	
Martin Egnér	Ledamot	
Andrés Nyman	Ledamot	Avgått 031101
Roger Andersson	Suppleant	
Joakim Virtanen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit:

Nils Pehrsson, KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Jansson och Ingrid Lind.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ett lån om 18 miljoner kronor löper sedan 030905 med rörlig ränta i tremånadersperioder.
Under året har samtliga tvättmaskiner och torktumlare bytts ut och en gemensam lekplats med Brf Malma Backe har upprustats

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upprustningen av lekplatserna kommer att fortsätta de närmaste åren. Ommålning av trapphusen planeras också att ske de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Räntekostnaderna har under året minskat till följd av amorteringar och lägre räntesats på ett av lånen. Amorteringarna kommer under år 2004 att uppgå till cirka 700 tkr för att stiga till cirka 800 tkr år 2005.

Med tanke på det framtida underhållsbehovet har avsättningarna till fonden för fastigheternas underhåll (yttre fonden) ökat till 500 tkr för år 2003. En ytterligare ökning av avsättningen genomförs för år 2004 då denna beräknas uppgå till 700 tkr.

Nyckeltal	2003	2002	2001	2000
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	897	906	879	861
Lån/kvm Bostadsrättsyta	8484	8558	9363	9508
Elkostnad/hushåll	1443	1297	1079	1226
Värmekostnad/hushåll	5847	5600	5065	3766
Vattenkostnad/hushåll	1746	1716	1583	1757

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att av till disposition tillgängliga medel

årets resultat:	444 268 :24
och balanserad vinst	<u>3 039 635:71</u>
summa	3 483 903:95

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 175 204	8 254 114
Övriga rörelseintäkter			5 860
		<u>8 175 204</u>	<u>8 259 974</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetsskötsel		-402 868	-386 745
Reparationer		-160 840	-225 437
Taxebundna kostnader		-1 243 176	-1 169 786
Övriga driftskostnader		-161 443	-129 751
Fastighetsskatt		-335 760	-433 540
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-115 530	-104 614
Personalkostnader		-123 024	-116 927
Avskrivningar		-445 996	-417 528
		<u>-2 988 638</u>	<u>-2 984 327</u>
RÖRELSERESULTAT		5 186 566	5 275 646
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		7 838	39 476
Räntekostnader		-4 250 135	-4 356 699
		<u>-4 242 298</u>	<u>-4 317 223</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		944 268	958 423
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 6	-500 000	-285 000
		<u>-500 000</u>	<u>-285 000</u>
ÅRETS RESULTAT		444 268	673 423

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	91 007 538	91 453 534
		<u>91 007 538</u>	<u>91 453 534</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 012 538	91 458 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 217	14 501
Övriga fordringar		18 792	23 940
Förutbetalda kostnader	Not 4	63 514	46 564
Upplupna intäkter		1 633	
		<u>91 156</u>	<u>85 004</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		2 290	2 569
SBC klientmedel i SHB		375 196	366 053
		<u>377 487</u>	<u>368 622</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		468 643	453 627
SUMMA TILLGÅNGAR		91 481 181	91 912 160
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 5			
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		3 039 636	2 366 213
Årets resultat		444 268	673 423
		<u>3 483 904</u>	<u>3 039 636</u>
SUMMA EGET KAPITAL		12 863 482	12 419 214
AVSÄTTNINGAR			
Not 6			
Föreningens reparationsfond		1 460 278	1 669 749
		<u>1 460 278</u>	<u>1 669 749</u>

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 7	75 299 588	75 960 737
		75 299 588	75 960 737

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	609 645	609 645
Leverantörsskulder		512 707	150 962
Skatteskulder		4 595	60 276
Övriga kortfristiga skulder		13 973	12 593
Upplupna kostnader	Not 8	308 075	808 584
Förutbetalda avgifter och hyror		408 838	220 401
		1 857 832	1 862 461

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		91 481 181	91 912 160
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar		93 706 000	93 706 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 7	75 299 588	76 570 382

Varav i eget förvar

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	-------------	-------------

FINANSIERINGSANALYS	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	444 268	673 423
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	445 996	417 528
Avsättningar föreningens reparationsfond	500 000	285 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 390 264	1 375 951
Förändringar kortfristiga fordringar	-6 152	61 142
lanspråktagande föreningens reparationsfond	-709 470	-681 074
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-4 629	657 067
	-720 251	37 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 013	1 413 086
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 7	-661 149	-7 196 085
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-661 149	-7 196 085
Årets kassaflöde	8 864	-5 782 999

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

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

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

	2003	2002
Byggnad	0,47%	0,44%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar. 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.

	2003	2002
NOT 1		
ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER		
Årsavgifter	8 022 912	8 103 840
Hysesintäkter	152 292	150 274
	8 175 204	8 254 114
NOT B		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	181 440	175 548
Städning entreprenad	116 215	127 342
Städning enligt beställning		888
Hissbesiktning	6 000	6 000
Bevakning	930	
Gård	40 383	26 437
Serviceavtal	3 533	3 632
Hiss		
Förbrukningsmateriel	15 365	11 144
Brandvarnare	2 578	
Avhärtningskostnader	36 425	35 754
	402 868	386 745

Reparationer

Gemensamma utrymmen		3 644
Tvättstuga	150 629	96 298
Soprum		8 020
Fritidslokal	7 460	
Trapphus	1 651	
Portar	1 218	
Lås	7 459	9 574
VVS	11 961	33 476
Avhärdning		18 189
Värmeanläggning	19 179	546
Undercentraler	2 023	15 210
Ventilation	16 068	
Elinstallationer	18 619	22 349
Hiss	25 187	50 003
Fasad	61 501	1 844
Fönster	814	5 004
Gård	79 442	1 372
Markanläggning	3 905	
Garage/bilplatser	22 628	
Bilplats	496	
Carport	8 443	13 825
Vattenskada	1 005	17 302
lanspråktagande föreningens reparationsfond	-278 848	-71 219

160 840 **225 437**

Tvättstuga	359 997	
Fasad	17 500	606 375
Markytor	53 125	2 250
Garage		1 230
lanspråktagande föreningens reparationsfond	-430 622	-609 855

Taxebundna kostnader

Elkostnader	181 789	163 413
Värmekostnader	736 742	705 659
Vattenkostnader	219 943	216 175
Sophämtning	87 942	77 941
Grovsopor	12 901	5 861
Snöröjning	3 182	446
Klottersanering	678	292

1 243 176 **1 169 786**

Övriga driftskostnader

Försäkring	75 229	54 757
Självrisk	7 500	
Kabel-TV	78 714	74 994

161 443 **129 751**

Fastighetsskatt

335 760 **433 540**

Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

Telefon	754	1 751
Revisionsarvode (extern revisor)	20 551	11 000
Trivselkostnader (inne)	5 433	2 592
Förvaltningsarvode	55 311	53 966
Arvode SBC övrigt	7 938	750
Juridik	1 300	13 836

Administration	9 572	5 131
Korttidsinventarier	2 451	1 737
Leasing kontorsmaskiner	3 645	4 570
Övriga förvaltningskostnader		1 431
Avgift till organisationer	6 950	6 950
Övriga driftskostnader	1 625	900
	115 530	104 614

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	96 725	91 842
Sociala kostnader	26 299	25 085
	123 024	116 927

Avskrivningar

Byggnad	445 996	417 528
	445 996	417 528

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 988 638** **2 984 327**

NOT 3

BYGGNADER OCH MARK

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	-2 795 516	-2 377 988
Vid rekonstruktion 1988	-6 300 000	-6 300 000
Årets avskrivningar enligt plan	-445 996	-417 528
Utgående avskrivning enligt plan	-9 541 512	-9 095 516

Planenligt restvärde vid årets slut **91 007 538** **91 453 534**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 5 515 000 5 515 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	42 570 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	10 546 000	11 894 000
	53 116 000	62 894 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	49 610 000	59 388 000
Lokaler	3 506 000	3 506 000

	2003	2002
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Com Hem /Svenska Kabel TV	21 101	19 149
Lamm Rental		1 278
Länsförsäkringar	19 906	15 512
SBC		6 950
DA Förvaltning		3 675
Tekniska Kontoret	22 507	
	63 514	46 564

NOT 5		Förändring	Enligt	
EGET KAPITAL	2003	under året	stämans	2002
			beslut	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 379 578			9 379 578
	9 379 578			9 379 578
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 039 636		673 423	2 366 213
Årets resultat	444 268		-673 423	673 423
	3 483 904			3 039 636
Summa eget kapital	12 863 482			12 419 214

	2003	2002
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	1 669 749	2 065 823
Årets avsättning	500 000	285 000
lanspråkstagande	-709 470	-681 074
Vid årets slut	1 460 278	1 669 749

NOT 7		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	03-12-31		03-12-31	02-12-31	ändringsdag
Venantius AB	5,75%	10 790 431	10 895 577	05-02-09	
Venantius AB	5,75%	824 852	832 377	05-02-09	
Spintab	6,02%	28 152 947	28 420 897	07-09-07	
Spintab	5,72%	18 141 003	18 421 531	05-09-07	
Spintab	3,64%	18 000 000	18 000 000	03-12-15	
Summa skulder till kreditinstitut		75 909 233	76 570 382		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-609 645	-609 645		
		75 299 588	75 960 737		

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	03-12-31	02-12-31
Revisionsarvode	20 000	16 000
Värmekostnad	82 550	97 876
Elkostnad	10 897	22 505
Städ	10 565	10 565
Telefon		1 751
Salt		5 513
Boströms		2 400
Handelsbanken	1 329	
Renhållning	3 834	3 485
Läneränta	178 900	648 489
	<u>308 075</u>	<u>808 584</u>

Uppsala den 4 / 4 - 2004

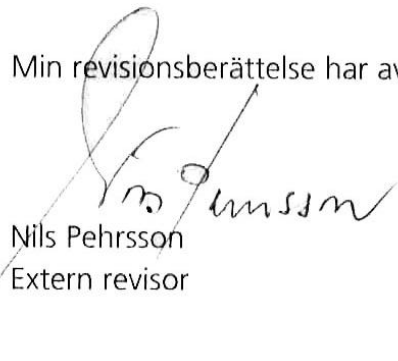

Martin Egnér


Sören Jansson


Jan Svensson


Solveig Rosén

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 / 4 - 2004


Nils Pehrsson
Extern revisor