

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VÅRDSÄTRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse

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 upprättades 1989-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-01 hos Bolagsverket.

- Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Valsätra G:a 8.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Uppsala. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus i 4 våningar samt 16 småhus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 948 kvadratmeter, varav 8 680 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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal

Kvartersgård

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning DA Förvaltning AB
- Städ TB Trädning
- Hiss Kone Hissar AB
- Kabel-tv Com Hem AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 127 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 23 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 9 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. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Anders Lennart Svensson	Ordförande
Sören Gunnar Jansson	Sekreterare
Solveig Inga-Britt Rosén	Kassör
Ernst Martin Egnér	Ledamot
Joakim Virtanen	Ledamot
Sture Roger Andersson	Suppleant
Sadieh Khalili	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jan Anders Lennart Svensson, Sören Gunnar Jansson, Solveig Inga-Britt Rosén, Ernst Martin Egnér, Joakim Virtanen, Sture Roger Andersson, Sadieh Khalili.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nils Pehrsson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Valberedning har varit sammankallande samt Tobias Svanlund och Alexandra Constantinescu.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2004-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Upprustning av lekplatser samt reparationer av vägar och parkeringsplatser. En sandficka har inköpts gemensamt med brf. Malma Backe. En grusplan har iordningställt på arrenderad mark.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatt upprustning av lekplatserna och annan yttre miljö. Målning av trapphus planeras ske under vintern 2005-2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 0 kr.

Föreningens båda lån hos Venantius AB löper fr.o.m. 2005-02-09 med rörlig ränta i tremånadersperioder. Amorteringarna ökar under 2005 till drygt 800 000 kronor i jämförelse med drygt 700 000 kronor under 2004. Ett bottenlån hos Föreningssparbanken sätts om i september 2005. Räntan på detta lån är för närvarande 5,72%.

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	897	897	906	879
Lån/kvm bostadsrättsyta	8405	8484	8558	9363
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta	82	82	79	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	25	24	22

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	1 023.345,20
balanserad vinst	3 483.903,95
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 137.070,00
av föreningens reparationsfond ianspråkats	148.150,00
Summa	4 518.329,15
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
reservering till föreningens reparationsfond utöver stadgar	- 562.930,00
att i ny räkning överföres	3 955.399,15

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2004	2003
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 174 877	8 175 204
Övriga rörelseintäkter		<u>6 787</u>	<u>8 175 204</u>
		8 181 664	8 175 204
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-467 553	-402 868
Reparationer		-219 784	-160 840
Periodiskt underhåll		-148 150	
Taxebundna kostnader		-1 219 044	-1 243 176
Övriga driftskostnader		-170 048	-161 443
Fastighetsskatt		-267 686	-335 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-115 916	-115 530
Personalkostnader		-120 733	-123 024
Avskrivningar		<u>-483 953</u>	<u>-445 996</u>
		-3 212 866	-2 988 638
RÖRELSERESULTAT		4 968 798	5 186 566
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 957	7 838
Räntekostnader		<u>-3 950 410</u>	<u>-4 250 135</u>
		-3 945 453	-4 242 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 023 345	944 268
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 6	<u></u>	<u>-500 000</u>
			-500 000
ÅRETS RESULTAT		1 023 345	444 268

BALANSRÄKNING	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 <u>90 523 585</u>	<u>91 007 538</u>
	90 523 585	91 007 538
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 528 585	91 012 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 254	7 217
Skattefordringar	2 126	
Övriga fordringar	30 194	18 792
Förutbetalda kostnader	Not 4 74 482	63 514
Upplupna intäkter	<u>1 391</u>	<u>1 633</u>
	114 447	91 156
KASSA OCH BANK		
Kassa, postgiro och bank	2 578	2 290
SBC klientmedel i SHB	<u>1 001 560</u>	<u>375 196</u>
	1 004 138	377 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 118 584	468 643
SUMMA TILLGÅNGAR	91 647 169	91 481 181

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 379 578	9 379 578
Föreningens reparationsfond		1 449 198	
		<u>10 828 776</u>	<u>9 379 578</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 494 984	3 039 636
Årets resultat		1 023 345	444 268
		<u>4 518 329</u>	<u>3 483 904</u>
SUMMA EGET KAPITAL		15 347 105	12 863 482
AVSÄTTNINGAR	Not 6		
Föreningens reparationsfond			1 460 278
			<u>1 460 278</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	74 573 028	75 299 588
		<u>74 573 028</u>	<u>75 299 588</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	629 343	609 645
Leverantörsskulder		188 632	512 707
Skatteskulder			4 595
Övriga kortfristiga skulder		12 063	13 973
Upplupna kostnader	Not 8	322 724	308 075
Förutbetalda avgifter och hyror		574 274	408 838
		<u>1 727 036</u>	<u>1 857 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		91 647 169	91 481 181
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	93 706 000	93 706 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

FINANSIERINGSANALYS	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 023 345	444 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	483 953	445 996
Avsättningar föreningens reparationsfond		500 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 507 298	1 390 264
Förändringar kortfristiga fordringar	-23 291	-6 152
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-709 470
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-150 495	-4 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-173 785	-720 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 333 513	670 013
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder Not 7	-706 862	-661 149
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-706 862	-661 149
Årets kassaflöde	626 651	8 864
Likvida medel vid årets början	377 487	368 622
Likvida medel vid årets slut	1 004 138	377 487
	626 651	8 864

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 har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2004	2003
Byggnad	0,51%	0,47%
Inventarier		

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.

	2004	2003
NOT 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	8 022 912	8 022 912
Hysesintäkter	151 965	152 292
	<u>8 174 877</u>	<u>8 175 204</u>

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	191 261	181 440
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 047	
Snöröjning	2 065	
Städning entreprenad	148 856	116 215
OVK	43 000	
Hissbesiktning	8 044	6 000
Bevakning		930
Gård	22 499	40 383
Serviceavtal	3 764	3 533
Hiss		
Förbrukningsmateriel	20 003	15 365
Brandvarnare		2 578
Avhärtningskostnader	24 015	36 425
	<u>467 553</u>	<u>402 868</u>

	2004	2003
Reparationer		
Lägenheter	325	
Gemensamma utrymmen	3 437	
Tvättstuga	12 203	150 629
Soprum/sophus	1 248	
Vind	7 080	
Fritidslokal	335	7 460
Trapphus		1 651
Portar		1 218
Lås	3 429	7 459
VVS	27 912	11 961
Avhärdning	163	
Värmeanläggning	1 813	19 179
Undercentraler		2 023
Ventilation	4 685	16 068
Elinstallationer	6 002	18 619
Kabel-TV	10 636	
Hiss	28 555	25 187
Tak	1 941	
Fasad	3 065	61 501
Fönster	2 776	814
Markytor	6 713	
Gård	13 347	79 442
Markanläggning		3 905
Garage/bilplatser	773	22 628
Bilplats	735	496
Carport	3 101	8 443
Konsult	1 625	
Vattenskada	77 726	1 005
Skadegörelse	163	
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-278 848
	219 784	160 840
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	17 000	359 997
Fasad		17 500
Markytor	21 120	53 125
Gård	46 973	
Utemiljö	63 058	
lanspråktagande föreningens reparationsfond		-430 622
	148 150	0
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	196 592	181 789
Värmekostnader	733 571	736 742
Vattenkostnader	182 722	219 943
Sophämtning	86 057	87 942
Grovsopor	11 747	12 901
Snöröjning	10 501	3 182
Klottersanering	-2 146	678
	1 219 044	1 243 176

	2004	2003
Övriga driftskostnader		
Försäkring	85 593	75 229
Självrisk		7 500
Kabel-TV/Satellit-TV	84 455	
Kabel-TV		78 714
	<u>170 048</u>	<u>161 443</u>
Fastighetsskatt	267 686	335 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telekommunikation	145	
Telefon	296	754
Revisionsarvode (extern revisor)	20 000	20 551
Styrelseomkostnader	829	
Kostnader för stämma	100	
Fritid (ute)	8 548	
Trivselkostnader (inne)	2 174	5 433
Förvaltningsarvode	65 756	55 311
Arvode SBC övrigt		7 938
Juridik	1 875	1 300
Administration	8 148	9 572
Korttidsinventarier	1 019	2 451
Leasing kontorsmaskiner		3 645
Avgift till organisationer	6 950	6 950
Bidrag och gåvor	77	
Övriga driftskostnader		1 625
	<u>115 916</u>	<u>115 530</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	95 188	96 725
Sociala kostnader	25 545	26 299
	<u>120 733</u>	<u>123 024</u>
Avskrivningar		
Byggnad	483 953	445 996
	<u>483 953</u>	<u>445 996</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 212 866	2 988 638

NOT 3	2004	2003
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 byggnader		
Vid årets början	-3 241 512	-2 795 516
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-483 953</u>	<u>-445 996</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-3 725 465</u>	<u>-3 241 512</u>
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	<u>-6 300 000</u>	<u>-6 300 000</u>
Utgående nedskrivning	<u>-6 300 000</u>	<u>-6 300 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	90 523 585	91 007 538
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 448 000	42 570 000
Taxeringsvärde mark	<u>12 242 000</u>	<u>10 546 000</u>
	45 690 000	53 116 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 730 000	49 610 000
Lokaler	960 000	3 506 000
NOT 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2004-12-31	2003-12-31
Com Hem	23 065	21 101
Länsförsäkringar	21 896	19 906
Uppsala Kommun Tekniska Kontoret	24 521	22 507
Karlstad Energi	3 500	
Statens Fastighetsverk	<u>1 500</u>	<u></u>
	74 482	63 514

NOT 5
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			9 379 578
Föreningens reparationsfond	<u>1 449 198</u>	<u>1 449 198</u>		<u>1 449 198</u>
Summa bundet eget kapital	10 828 776	1 449 198		9 379 578
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 494 984	11 080	444 268	3 039 636
Årets resultat	<u>1 023 345</u>	<u>1 023 345</u>	<u>-444 268</u>	<u>444 268</u>
Summa fritt eget kapital	4 518 325	1 034 425	0	3 483 904
Summa eget kapital	15 347 105	2 483 623		12 863 482

Föreningens reparationsfond (1 460.278 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

	2004	2003
NOT 6		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	1 460 278	1 669 749
Årets avsättning		500 000
Ianspråktagande		-709 470
Omföring till eget kapital	<u>-1 460 278</u>	
Vid årets slut	0	1 460 278

BUNDET EGET KAPITAL

Föreningens reparationsfond	
Vid årets början	
Omföring från avsättningar	1 460 278
Årets reservering	137 070
Årets ianspråktagande	<u>-148 150</u>
Vid årets slut	1 449 198

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	
Venantius AB	5,75%	10 676 609	10 790 431	2005-02-09
Venantius AB	5,75%	816 700	824 852	2005-02-09
Spintab	6,02%	27 938 587	28 152 947	2007-09-07
Spintab	5,72%	17 860 475	18 141 003	2005-09-07
Spintab	2,89%	<u>17 910 000</u>	<u>18 000 000</u>	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		75 202 371	75 909 233	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-629 343</u>	<u>-609 645</u>	
		74 573 028	75 299 588	

NOT 8

UPPLUPNA KOSTNADER

Revisionsarvode 2003 och 2004

Värmekostnad

Elkostnad

Städ

Svenska Handelsbanken

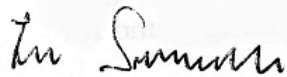
Renhållning

Upplupen låneränta

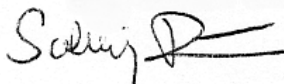
DA Förvaltning

UPPSALA den 23 / 3 2005

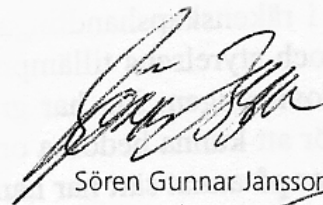
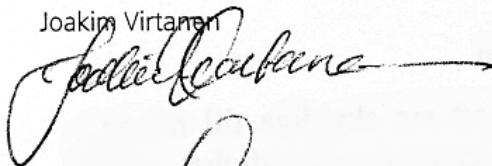
Jan Anders Lennart Svensson



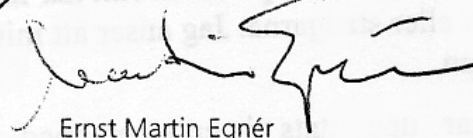
Solveig Inga-Britt Rosén



Joakim Virtanen

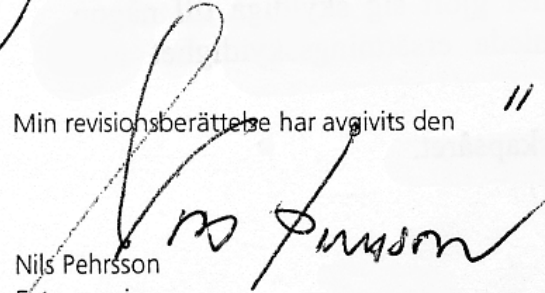


Sören Gunnar Jansson



Ernst Martin Egnér

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 / 4 2005



Niils Pehrsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Org nr 716422-3401

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vårdsätra för 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11/4 2005

Nils Behrsson
Auktoriserad revisor