

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1996 och 2016.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2012-01-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Valsätra GA:8. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar carportar, kvartersgård samt vägar.

Styrelsen

Jan Svensson	Ordförande
Sören Jansson	Sekreterare
Solveig Rosén	Kassör
Alexandra Constantinescu	Ledamot
Christina Granlund Widgren	Ledamot
Erik Petersson	Ledamot
Rolf Sundbom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alexandra Constantinescu, Sören Jansson och Erik Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Härdell

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Uno Lund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

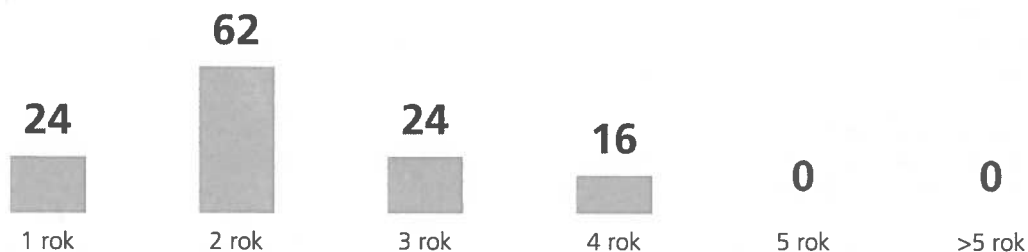
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus och 16 småhus.
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 932 m², varav 8 664 m² utgör lägenhetsyta 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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1996 och sträcker sig fram till 2016.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2013 - 2014	Ombesiktningar pågår

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekplatser	2015	Översyn
Låssystem	2015	Sannolikt inom de närmsta åren
Översyn av varmvattencirkulation	2015	
Översyn av hängrännor	2015	
Underhåll av ytskikt i tvättstugor	2015	Flerfamiljshus
OVK	2016	
Utomhusbelysning	2016	Översyn/uppgradering
Byte tvättmaskiner/torktumlare	2018	Flerfamiljshus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem, Telia Fiberlan
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Städning	PD Miljövårdsservice
El	Telge Energi

Föreningens ekonomi

På grund av förändrade regler har föreningen ändrat princip för avskrivning av föreningens byggnader.

Föreningen tillämpade fram t.o.m. 2013 progressiv avskrivning, med en planerad avskrivningstid på totalt 50 år.

Sedan 2014 tillämpas rak (linjär) avskrivning av resterande byggnadsvärde. Den nya årliga avskrivningen uppgår till 1.914.000:- och avskrivningsperioden förlängs till totalt 65 år. Detta innebär att 41 år av avskrivningstiden, inklusive 2014, återstår.

I maj 2014 sattes ett lån på ca. 26 miljoner om på knappt 2 år. Räntan förändrades från 3,14% till 1,856%. Detta medför ca. 335.000:- mindre i ränta per år.

På övriga lån som har rörlig ränta har denna sjunkit.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	7 893 124	7 909 353
Finansiella intäkter	8 572	23 552
Minskning långa fordringar	5 000	0
Minskning korta fordringar	79 282	44 107
	7 985 978	7 977 011

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 088 540	3 620 932
Finansiella kostnader	1 434 499	1 840 904
Ökning av långa fordringar	0	2 000
Minskning av föreningens lån	2 334 888	2 334 888
Minskning av korta skulder	91 432	352 067
	6 949 359	8 150 792

KASSA VID ÅRETS SLUT

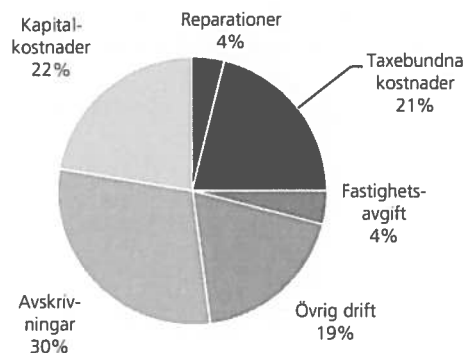
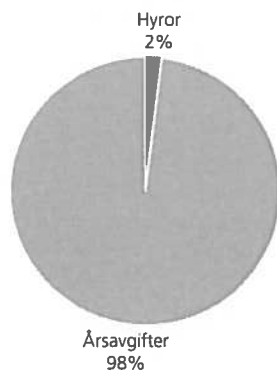
4 049 430 **3 012 810**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

1 036 620 **-173 781**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Utbyte av delar i vissa huvudkranar för vatten i flerfamiljshus.

Ombesiktning av icke godkända ventilationssystem (OVK).

Påbörjat upphandling av underhållsplan för yttre miljö.

Händelser efter året

OVK slutförd.

Upphandlat renovering av tvättstugor.

Montering av termostater på VVC-ledningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 126 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31:150

Förändring från föregående år:-1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	891	892	889	924
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	40	77
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 962	7 232	7 487	7 722
Elkostnad/m ² totalyta	19	24	24	27
Värmekostnad/m ² totalyta	83	110	145	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	54	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	206	270	312
Soliditet (%)	29	27	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1465	1 503	-761	1 198
Nettoomsättning (tkr)	7 880	7 896	7 885	8 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 664 m² bostäder och 268 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 464 652
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	8 980 399
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-193 380</u>
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	10 251 671

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>706 620</u>
att i ny räkning överförs	10 958 291

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 880 101	7 896 148
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 023	13 204
		7 893 124	7 909 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-866 180	-1 149 910
Driftkostnader	Not 4	-1 938 523	-2 142 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 844	-175 190
Personalkostnader	Not 6	-148 993	-153 185
Avskrivningar	Not 7	-1 914 006	-967 907
		-5 002 546	-4 588 839
RÖRELSERESULTAT		2 890 579	3 320 513
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 572	21 552
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	2 000
Räntekostnader		-1 434 499	-1 840 904
		-1 425 927	-1 817 352
ÅRETS RESULTAT		1 464 652	1 503 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	82 061 975	83 975 981
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		82 061 975	83 975 981
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	5 000
		5 000	10 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 066 975	83 985 981
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7 231	7 189
SBC Klientmedel i SHB		1 717 536	686 864
Övriga fordringar		110 573	114 312
Föruttb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	80 353
		1 835 340	888 718
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		4 767	0
		4 767	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 331 894	2 325 946
		2 331 894	2 325 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 172 001	3 214 663
SUMMA TILLGÅNGAR		86 238 976	87 200 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 14		
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 321 224	4 754 728
		14 700 802	14 134 306
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		8 787 019	7 850 353
Årets resultat		1 464 652	1 503 161
		10 251 671	9 353 515
SUMMA EGET KAPITAL		24 952 473	23 487 821
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	57 986 560	60 621 448
		57 986 560	60 621 448
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	2 334 888	2 034 888
Leverantörsskulder		256 823	263 386
Övriga kortfristiga skulder		47 494	45 698
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	660 738	747 403
		3 299 943	3 091 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 238 976	87 200 644
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 16	93 706 000	93 706 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	2,0%	1,02%

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.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	7 723 177	7 726 651
	Hyror lokaler	10 640	10 644
	Hyror garage	44 884	0
	Hyror förråd	1 700	1 560
	Hyror carport	99 700	157 293
		7 880 101	7 896 148

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	3	22
	Kommunalt bidrag	3 231	0
	Försäkringsersättning	0	6 587
	Övriga intäkter	9 789	6 596
		13 023	13 204

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	290 336	233 044
	Fastighetsskötsel beställning	12 138	23 082
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 143	25 958
	Snöröjning/sandning	16 466	9 051
	Städning entreprenad	217 251	194 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 600	60 750
	Hissbesiktning	9 730	8 898
	Gård	6 774	5 628
	Serviceavtal	35 987	36 159
	Förbrukningsmateriel	2 440	4 846
	Störningsjour och larm	1 050	0
	Brandskydd	873	490
		612 789	602 156
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 810
	Tvättstuga	20 018	5 425
	Entré/trapphus	15 164	0
	Lås	8 633	10 617
	VVS	78 282	65 410
	Värmeanläggning/undercentral	33 322	0
	Ventilation	4 294	23 784
	Elinstallationer	2 069	7 777
	Hiss	32 090	7 399
	Tak	0	4 063
	Balkonger/altaner	18 397	0
	Mark/gård/utemiljö	12 903	58 501
	Garage/parkering	2 070	9 389
	Skador/klotter/skadegörelse	17 455	664
	Vattenskada	8 695	15 412
		253 392	214 250
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	40 870
	Fönster	0	292 634
		0	333 504
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	866 180	1 149 910

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	172 001	217 477
	Värme	743 928	985 317
	Vatten	268 100	261 058
	Sophämtning/renhållning	161 389	156 091
	Grovsopor	13 480	13 498
		1 358 896	1 633 440
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 815	111 060
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 500
	Tomträttsavgäld	1 750	1 500
	Samfällighetsavgift	0	1 554
	Kabel-TV	169 630	132 489
		317 195	248 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	262 432	261 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 938 523	2 142 647

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 013	1 150
	Tele och datakommunikation	649	1 593
	Juridiska åtgärder	0	15 139
	Inkassering avgift/hyra	0	5 500
	Hysesförluster	1	3
	Revisionsarvode extern revisor	325	16 900
	Föreningskostnader	3 258	3 526
	Styrelseomkostnader	2 666	0
	Fritids och Trivselkostnader	2 439	3 880
	Förvaltningsarvode	104 910	102 424
	Förvaltningsarvoden övriga	250	8 850
	Administration	2 633	5 901
	Konsultarvode	0	2 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 700	7 480
		134 844	175 190

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 372	119 584
	Sociala kostnader	28 621	33 601
		148 993	153 185

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 914 006	967 907
		1 914 006	967 907
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	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	-10 273 069	-9 305 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 914 006	-967 907
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 187 075	-10 273 069
	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	82 061 975	83 975 981
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 266 000	46 266 000
	Taxeringsvärde mark	18 194 000	18 194 000
		64 460 000	64 460 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 736 000	62 736 000
	Lokaler	1 724 000	1 724 000
		64 460 000	64 460 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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		2014		2013	
FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG					
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000		
		5 000	5 000		

Not 11		Bokfört värde		Verkligt värde	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2014-12-31		2013-12-31	
	Nominellt värde				Bokfört värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	0	0	0	0	5 000
		0	0	0	5 000

Not 12		2014-12-31		2013-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Försäkring		0	28 637		
Kabel-TV		0	33 845		
Sophämtning		0	8 811		
Vatten		0	9 059		
Fastighetskötsel Entreprenad		0	0		
Tomträttsavgäld		0	0		
		0	80 352		

Not 13		Bokfört värde		Verkligt värde	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2014-12-31		2013-12-31	
	Nominellt värde				Bokfört värde
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	4 767	4 767	7 800		0
Föreningen har 600 st aktier.		4 767	7 800		0

Not 14		EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser	9 379 578	0	0	9 379 578	
Fond för yttre underhåll	5 321 224	193 380	373 116	4 754 728	
S:a bundet eget kapital	14 700 802	193 380	373 116	14 134 306	
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst	8 787 019	-193 380	1 130 045	7 850 353	
Årets resultat	1 464 652	1 464 652	-1 503 161	1 503 161	
S:a fritt eget kapital	10 251 671	1 271 272	-373 116	9 353 515	
S:a eget kapital	24 952 473	1 464 652	0	23 487 821	

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	4 754 728	5 199 555
	Reservering enligt stadgar	193 380	193 380
	Reservering enligt stämmobeslut	706 620	720 537
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-333 504	-1 358 744
	Vid årets slut	5 321 224	4 754 728

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
	Swedbank	1,856 %	25 794 987	26 009 347	2016-04-25
	Swedbank	1,437 %	15 055 195	15 335 723	Rörligt lån
	Swedbank	1,730 %	16 110 000	16 290 000	Rörligt lån
	Swedbank	1,437 %	3 361 266	5 021 266	Rörligt lån
	Summa skulder till kreditinstitut		60 321 448	62 656 336	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 334 888	-2 034 888	
			57 986 560	60 621 448	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	22 104
	Värme	0	123 239
	Sophämtning	0	6 477
	Extern revisor	0	15 300
	Ränta	41 609	60 162
	Vattenskada	5 614	0
	Reparation brf lägenhet	0	5 810
	Förutbetalda avgifter och hyror	613 515	514 311
		660 738	747 403

Styrelsens underskrifter

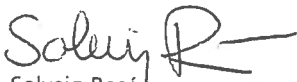
UPPSALA den 11 / 4 2015



Jan Svensson
Ordförande



Sören Jansson
Sekreterare



Solveig Rosén
Kassör



Alexandra Constantinescu
Ledamot

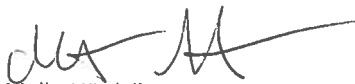


Christina Granlund Widgren
Ledamot



Erik Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2015
KPMG



Malin Härdell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdsätra, org. nr 716422-3401

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vårdsättras finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2015

KPMG AB



Malin Härdell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 723 000	7 723 177	7 723 176
Hyror lokaler	10 000	10 640	10 644
Hyror garage	0	44 884	0
Hyror förråd	2 000	1 700	1 440
Hyror carport	150 000	99 700	103 200
Öresutjämning	0	3	0
Kommunalt bidrag	0	3 231	0
Övriga intäkter	0	9 789	0
	7 885 000	7 893 124	7 838 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-296 000	-290 336	-290 337
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-12 138	-45 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-7 143	-6 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-16 466	-25 000
Städning entreprenad	-223 000	-217 251	-217 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-12 600	0
Hissbesiktning	-10 000	-9 730	-9 000
Gård	-7 000	-6 774	-6 000
Serviceavtal	-38 000	-35 987	-36 700
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 440	-9 000
Störningsjour och larm	0	-1 050	0
Brandskydd	-1 000	-873	-600
	-621 000	-612 789	-645 137
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-20 018	0
Entré/trapphus	0	-15 164	0
Lås	0	-8 633	0
VVS	0	-78 282	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-33 322	0
Ventilation	0	-4 294	0
Elinstallationer	0	-2 069	0
Hiss	0	-32 090	0
Balkonger/altaner	0	-18 397	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 903	0
Garage/parkering	0	-2 070	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-17 455	0
Vattenskada	0	-8 695	0
	-300 000	-253 392	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	-200 000
	-300 000	0	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-210 000	-172 001	-240 000
Värme	-950 000	-743 928	-1 200 000
Vatten	-245 000	-268 100	-300 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-161 389	-150 000
Grovsopor	-10 000	-13 480	-10 000
	-1 575 000	-1 358 896	-1 900 000

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-119 000	-145 815	-116 000
Tomträttsavgäld	-1 500	-1 750	-1 500
Samfällighetsavgift	-1 500	0	-1 500
Kabel-TV	-138 000	-169 630	-134 500
	-260 000	-317 195	-253 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-264 832	-262 432	-262 389
	-264 832	-262 432	-262 389
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 013	0
Tele och datakommunikation	-1 000	-649	-1 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-325	-15 500
Föreningskostnader	-3 000	-3 258	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 666	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-2 439	0
Förvaltningsarvode	-106 000	-104 910	-106 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-250	-5 000
Administration	-4 000	-2 633	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-15 700	-7 500
	-146 000	-134 844	-143 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-110 000	-114 959	-114 000
Övriga arvoden	-15 000	-5 413	-14 000
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-28 621	-40 200
	-180 000	-148 993	-168 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 914 000	-1 914 006	-1 053 310
	-1 914 000	-1 914 006	-1 053 310
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 560 832	-5 002 546	-4 925 536
RÖRELSERESULTAT	2 324 168	2 890 579	2 912 924
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Vinst försäljn långa värdep	0	167	0
Ränteintäkter	5 000	6 946	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 242	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	217	0
Låneräntor	-1 300 000	-1 434 499	-1 789 203
	-1 295 000	-1 425 927	-1 749 203
RESULTAT	1 029 168	1 464 652	1 163 721