

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VÅRDSÄTRA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Valsätra g:a 8.

Föreningens andel är 53%

Samfällighetsföreningen förvaltar carportar, kvartersgård, kabel-TV, vägar mm.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus i 4 våningar samt 18 småhus

Fastighetens värdeår är 1990.

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 och 2 lokaler med hyresrätt. Lokaler med hyresrätt är 2 permobilförråd.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal
Kvartersgård

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Tryckstegringspump utbytt	2007	undercentral
Ommålning trapphus	2007	slutförs 2008
Stenbelagd gångväg klar	2007	melan 1C och 3B
OVK	2007	
Carportar	2007	har riktats och förstärkts
Våtrumsbesiktning	2005	
Upprustning lekplatser	2005	gård 2 och 3
Upprustning lekplatser	2004	
Reparation av vägar och parkeringsplatser	2004	
Grusplan har iordningställt	2004	på arrenderad mark
Utbyte samtliga tvättmaskiner & torktumlare	2003	
Målning av fönster	2002	
Utbyte av spaljéer vid flerfamiljshusen	2002	
Målning och förbättring vindskivor & takfot	2000	flerfamiljshusen
Slutfört målning av radhus och garage	2000	påbörjat 1999
Utbyte av spaljéer vid småhusen	2000	
Kittning samtliga fönster flerfamiljshusen	1998	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av

- Teknisk förvaltning DA Förvaltning AB
- Städ PD Miljövårdsservice AB
- Hiss Kone Hissar AB
- Kabel-tv ComHem AB

7

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 127 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 20 överlåtits

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. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roger Andersson	Ledamot	
Alexandra Constantinescu	Ledamot	
Sören Jansson	Ledamot	
Solveig Rosén	Ledamot	
Jan Svensson	Ledamot	
Joakim Virtanen	Ledamot	Utlandsvistelse fr o m hösten -07
Harald von Knorring	Ledamot	
Christina Granlund Widgren	Suppleant	
Mats Gustafsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Roger Andersson, Solveig Rosén, Jan Svensson och Christina Granlund Widgren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Även tre sammanträden tillsammans med Malma Backe Samfällighet och Brf. Malma Backe har ägt rum

Revisorer

Nils Pehrsson KPMG Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Christina Granlund Widgren och Christian Blom.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-14.

Extra stämma hölls den 2007-02-13 där beslutet från den extra stämma som ägde rum 2006-11-28 gällande att föreningen skulle stå för kostnader att utreda en friköpsprocess av radhusen upphävdes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En tryckstegringspump i föreningens undercentral har bytts ut.
Ett förslag på ombyggnad/utbyte av övrig utrustning i undercentralen har tagits fram.
Ommålning av trapphusen har upphandlats och målningsarbetena har påbörjats.
Upphandling gällande renovering/ombyggnad av kvartersgården har påbörjats.
Den stenbelagda gångvägen mellan 1C-3B har färdigställts.
OVK har genomförts.
Plattor vid entréer har justerats.
Carportar har riktats och förstärkts.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 0 kr.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	897	897	897	897
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 133	8 225	8 314	8 404
Elkostnad/kvm totalyta	28	26	27	22
Värmekostnad/kvm totalyta	88	82	81	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	21	20	20

Totalytan är 8 948 kvm vilka utgör bostadsrätt, varav 268 kvm är lokal.
Förändring av bostadsrättsytan har skett med 0 kvm under året.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	895 823,14
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	5 519 913,08

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 167 538,00
av föreningens reparationsfond ianspråktagas	<u>177 352,00</u>

6 425 555,22

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-632 462,00</u>
---	--------------------

att i ny räkning överföres	5 793 093,22
----------------------------	--------------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 169 180	8 168 481
Övriga rörelseintäkter		370	170
		<u>8 169 550</u>	<u>8 168 651</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-555 742	-476 602
Reparationer		-311 900	-220 442
Periodiskt underhåll		-177 352	-189 012
Taxebundna kostnader		-1 435 303	-1 293 896
Övriga driftskostnader		-197 965	-192 232
Fastighetsskatt		-245 647	-258 287
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 415	-131 598
Personalkostnader		-150 006	-132 835
Avskrivningar		-607 314	-569 357
		<u>-3 811 644</u>	<u>-3 464 260</u>
RÖRELSERESULTAT		4 357 906	4 704 391
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		900	600
Ränteintäkter		31 766	23 851
Räntekostnader		-3 494 749	-3 196 830
		<u>-3 462 083</u>	<u>-3 172 379</u>
ÅRETS RESULTAT		895 823	1 532 012

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	88 825 004	89 432 318
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	<u>88 825 004</u>	<u>89 432 318</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	5 000	5 000
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	88 835 004	89 442 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 019	1 019
Skattefordringar	0	13 453
Övriga fordringar	62 408	41 650
Förutbetalda kostnader Not 6	100 723	87 546
Upplupna intäkter	0	163
	<u>164 149</u>	<u>143 830</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 001 126	1 538
SBC klientmedel i SHB	1 891 899	3 042 356
	<u>3 893 026</u>	<u>3 043 894</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 057 175	3 187 724
SUMMA TILLGÅNGAR	92 892 178	92 630 041

7

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 199 750	1 992 704
		<u>12 579 328</u>	<u>11 372 282</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 529 732	5 204 766
Årets resultat		895 823	1 532 012
		<u>6 425 555</u>	<u>6 736 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL		19 004 883	18 109 060
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	71 930 776	72 765 664
		<u>71 930 776</u>	<u>72 765 664</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	834 888	834 888
Leverantörsskulder		334 253	155 966
Skatteskulder		14 107	0
Övriga kortfristiga skulder		18 096	14 739
Opplupna kostnader	Not 10	289 109	254 337
Förutbetalda avgifter och hyror		466 066	495 387
		<u>1 956 519</u>	<u>1 755 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		92 892 178	92 630 041
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	93 706 000	93 706 000
Ansvarsförbindelser			
		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp 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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,64%	0,60%

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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	8 022 900	8 022 912
Hysesintäkter	146 280	145 569
	8 169 180	8 168 481
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	204 781	198 455
Fastighetsskötsel enligt beställning	521	338
Snöröjning	28 757	1 438
Städning entreprenad	179 046	175 248
OVK	52 940	1 075
Hissbesiktning	7 485	7 485
Myndighetstillsyn	0	3 700
Bevakning	993	0
Störningsjour och larm	6 093	3 816
Gård	1 674	26 918
Hiss	24 570	23 648
Förbrukningsmateriel	14 777	9 725
Brandskydd	2 432	0
Avhärddning	31 673	24 758
	555 742	476 602

	2007	2006
Reparationer		
Lägenheter	9 512	4 407
Gemensamma utrymmen	25 523	5 969
Tvättstuga	10 173	14 588
Soprum/sophus	5 046	0
Soprum	0	877
Vind	3 867	1 045
Trapphus	2 525	3 911
Portar	521	793
Lås	1 838	4 366
VVS	13 087	59 138
Värmeanläggning	3 156	0
Undercentral	19 435	9 060
Ventilation	174	12 176
Elinstallationer	1 454	0
Hiss	19 277	7 939
Huskropp utvändigt	1 469	961
Tak	0	2 779
Markytor	24 334	14 418
Gård	43 754	1 584
Garage/parkering	13 307	3 130
Carport	0	3 084
Vattenskada	112 637	58 905
Skadegörelse	812	169
Övrigt	0	169
Skattereduktion	0	10 976
	311 900	220 442
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	1 025	23 510
Trapphus	131 250	42 993
VVS	38 827	0
Huskropp utvändigt	0	122 509
Konsult	6 250	0
	177 352	189 012
Taxebundna kostnader		
El	253 459	231 297
Värme	785 185	736 913
Vatten	239 321	185 967
Sophämtning	137 068	111 721
Grovsopor	20 269	10 570
Snöröjning	0	17 429
	1 435 303	1 293 896
Övriga driftskostnader		
Försäkring	91 457	90 792
Kabel-TV/Satellit-TV	106 508	101 440
	197 965	192 232
Fastighetsskatt	245 647	258 287

	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telekommunikation	680	720
Revisionsarvode extern revisor	18 963	21 056
Föreningskostnader	0	562
Styrelsemöten	2 706	2 699
Styrelseomkostnader	270	0
Stämma	507	582
Fritid (ute)	2 046	0
Förvaltningsarvode	84 215	80 782
Arvode SBC övrigt	13 875	0
Juridik	-4 500	11 875
Administration	3 515	6 076
Korttidsinventarier	0	200
Medlemsavgift SBC ek för	6 950	6 950
Bidrag och gåvor	1 188	47
Dröjsmålsavgift skatt/sociala avgifter	0	50
	130 415	131 598
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	114 680	104 540
Sociala kostnader	33 701	28 295
Övriga personalkostnader	1 625	0
	150 006	132 835
Avskrivningar		
Byggnad	607 314	569 357
	607 314	569 357
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 811 644	3 464 260

	2007	2006
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	100 549 050	100 549 050
Utgående anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 816 732	-4 247 375
Årets avskrivningar enligt plan	-607 314	-569 357
Utgående avskrivning enligt plan	-5 424 046	-4 816 732
Ackumulerad 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		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	88 825 004	89 432 318
	5 515 000	5 515 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 230 000	35 122 000
Taxeringsvärde mark	13 616 000	13 568 000
	55 846 000	48 690 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	52 730 000	47 730 000
Lokaler	3 116 000	960 000
	55 846 000	48 690 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	200 266	200 266
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-200 266	-200 266
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-200 266	-200 266
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

✂

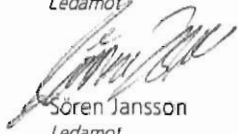
Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	
Swedbank Hypotek AB	5,50 %	17 370 000	17 550 000	rörligt
Swedbank Hypotek AB	5,75 %	11 081 266	11 241 266	rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,29 %	17 018 891	17 299 419	2010-06-10
Swedbank Hypotek AB	5,03 %	27 295 507	27 509 867	2012-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		72 765 664	73 600 552	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-834 888	-834 888	
		71 930 776	72 765 664	

Not 10	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Upplupna kostnader el	30 965	59 326
Upplupna kostnader värme	97 708	79 963
Upplupna kostnad sophämtning	20 801	4 188
Upplupna kostnad extern revisor	21 000	22 000
Upplupna arvoden	3 900	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	1 264	0
Upplupna räntekostnader	92 890	67 939
DA Förvaltning AB	15 199	14 723
Handelsbanken, avgift OCR	971	962
Avstämning Malma Backe Samf.	4 411	2 258
Arkitektingenjörer AB	0	454
Salléns Elektriska AB	0	2 524
	289 109	254 337

UPPSALA den 10 / 4 2008



Roger Andersson
Ledamot



Sören Jansson
Ledamot



Jan Svensson
Ledamot



Alexandra Constantinescu
Ledamot



Solveig Rosén
Ledamot



Harald von Knorring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2008



Nils Pehrsson, KPMG
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Org nr 716422-3401

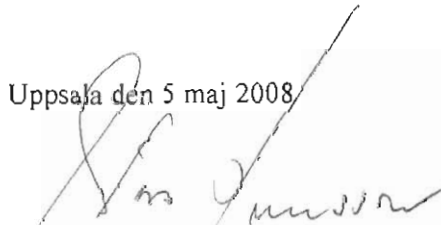
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

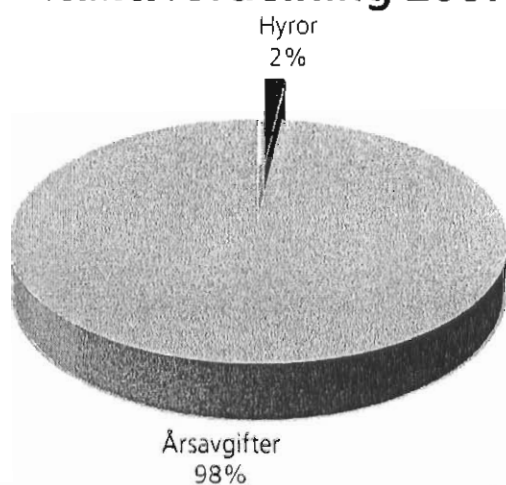
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2008



Nils Pehrsson
Auktoriserad revisor

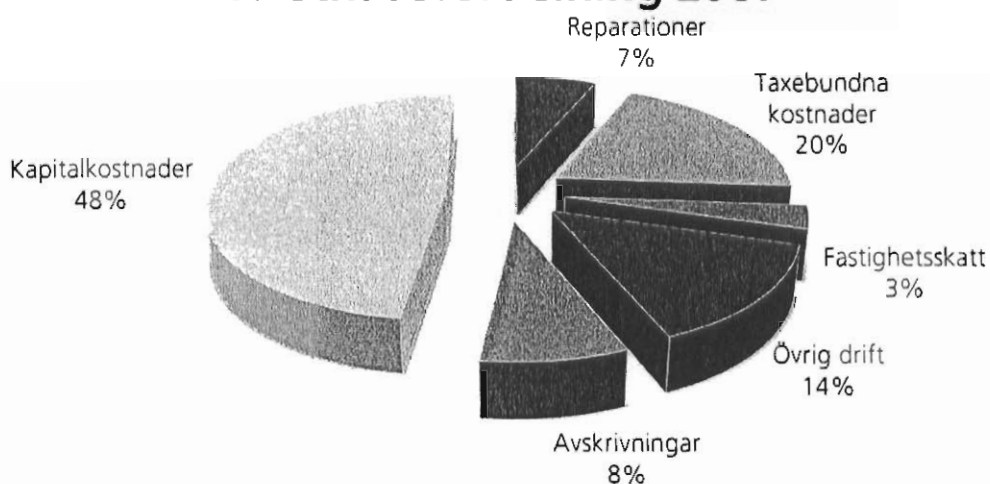
Intäktsfördelning 2007



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	924 kr	Hyror	546 kr
Ränta och utdelning	4 kr		

Kostnadsfördelning 2007



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	53 kr	Taxebundna kostnader	160 kr
Fastighetsskatt	27 kr	Övrig drift	117 kr
Avskrivningar	68 kr	Kapitalkostnader	391 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8680 kvm bostäder/lägenhetsyta och 268 kvm lokaler