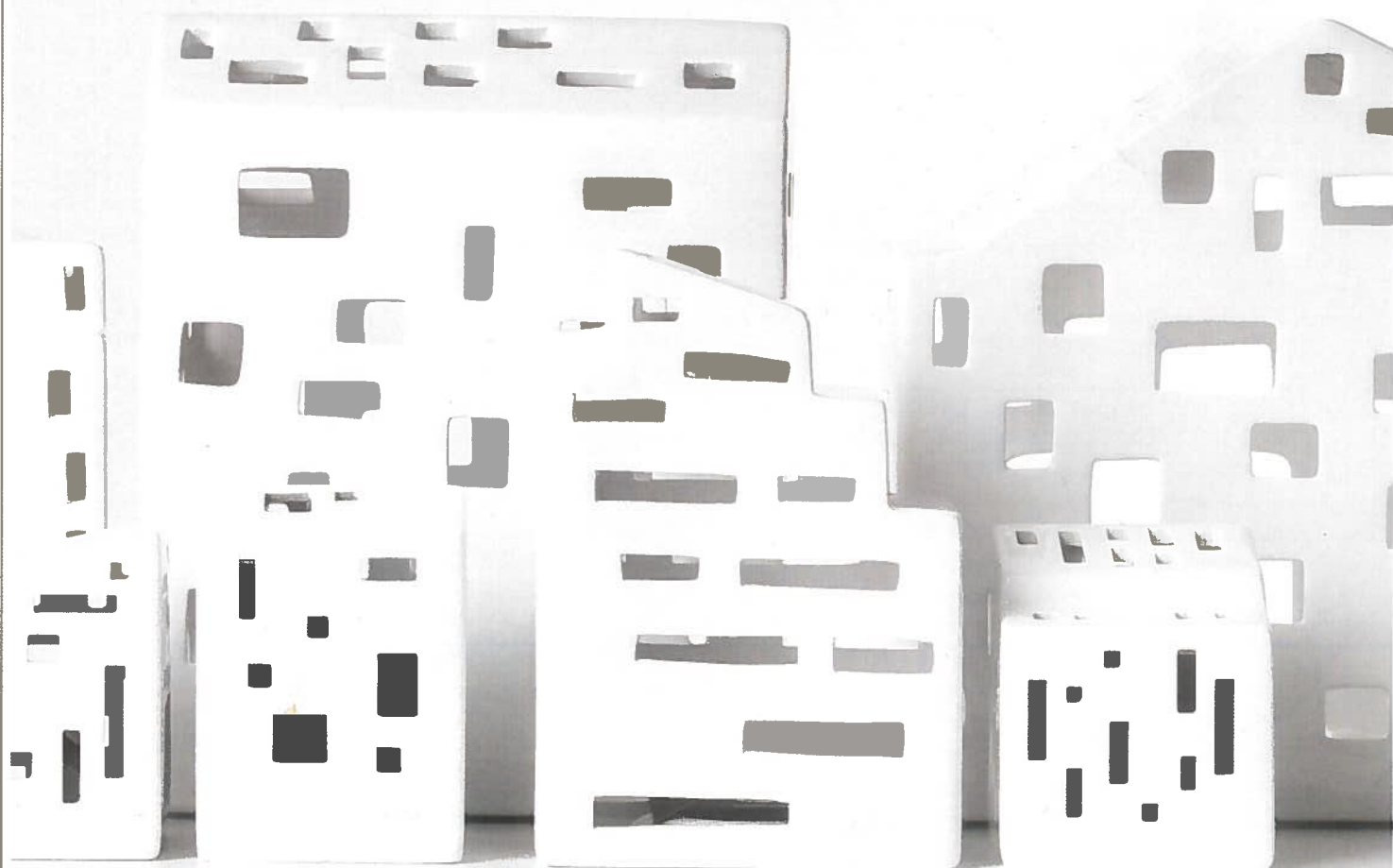


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vårdsätra



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

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

Ioannis Martinis	Suppleant
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
Ulf Åström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

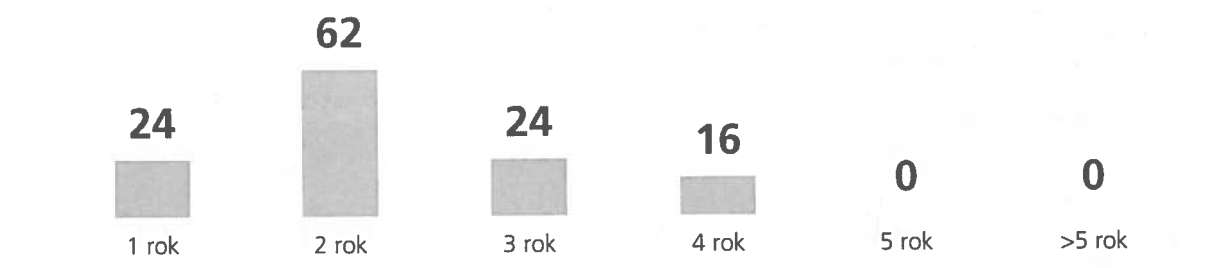
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus och 16 småhus.
Värdeåret är 1990.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2016	Ännu ej godkänd
Byte av värmeväxlare	2016	
Underhållsplan för fastigheterna	2016	
Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta	2016	
Utomhusbelysning	2016	Stolpar, entréer och på carportar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2017	
Upprättning av sjunkande carportar	2017	
Brandskyddsåtgärder	2017	Vindar på radhus
Låssystem	2017	
Översyn av balkonger	2017	
Byte tvättmaskiner/torktumlare	2019	Flerfamiljshus
Byte fogar i betongelement	2020	
Renovering av hissar	2021	
Byte hängrännor/stuprör	2021	
Målning av trä	2021	Carportar, radhus m.m.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Comhem eller Telia Fiberlan
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Städning	PD Miljövårdsservice
EI	Telge Energi
Kabel-TV	Comhem

Föreningens ekonomi

Ett av föreningens lån slutamorterades 2016-02-28. Föreningen har nu tre återstående lån.

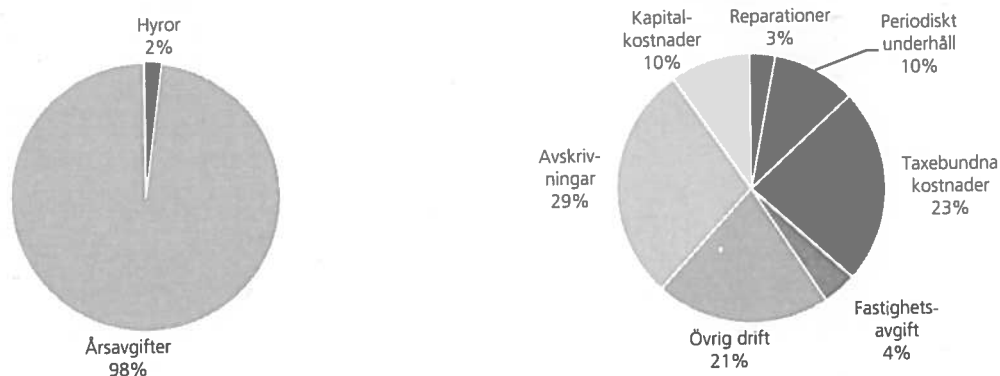
Ett av dessa, på drygt 25 miljoner kronor, sattes 2016-04-25 om på 2 år till 1,08% ränta.

Styrelsen bedömer att en fortsatt, förhållandevis hög amorteringstakt är lämplig, med tanke på nuvarande ränteläge och kommande renoveringsbehov. Med nuvarande amorteringsnivå är föreningens lån avbetalade 2041.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 668 301	4 049 430
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 922 934	7 897 417
Finansiella intäkter	1 396	3 149
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 520
Ökning av kortfristiga skulder	249 363	0
	8 173 693	7 939 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 144 723	3 971 837
Finansiella kostnader	644 745	940 169
Ökning av kortfristiga fordringar	52 015	0
Minskning av långfristiga skulder	2 376 154	2 334 888
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 322
	7 217 637	7 320 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 624 356	4 668 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	956 056	618 871

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Upplands Boservice ansvarar från och med 2017 för fastighetsskötseln i föreningen.

OVK är utförd, men ej godkänd. Ytterligare åtgärder krävs.

Föreningen har fått ett föreläggande från Brandförsvaret angående skyddsåtgärder på radhusvindar. Arbetet med åtgärder har påbörjats under februari 2017.

Radonmätning har utförts i 3C och 3F. De uppmätta värdena är långt under det tillåtna gränsvärdet.

En samfällighet, Valsätra GA:8 Samfällighetsförening, har under 2016 bildats för att förvalta egendomen som finns i gemensamhetsanläggningen Valsätra GA:8. Denna samfällighet har nu en egen styrelse och kommer få en egen ekonomi, där Brf. Vårdsätra bidrar med 53%. Vissa kostnader kommer att överföras till denna samfällighet från Brf Vårdsätra, men totalt sett, och över tid, kommer detta ej att påverka Brf Vårdsättras ekonomi nämnvärt. Cirka hälften av styrelseledamöterna i samfälligheten kommer från Brf Vårdsättras styrelse. Ingen reell verksamhet har skett under 2016 i samfällighetsföreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 126 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 157

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 159

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	891	891	891	892
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 419	6 693	6 962	7 232
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	102	104	83	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	25	30	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	105	161	206
Soliditet (%)	32	29	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 221	1 075	1 465	1 503
Nettoomsättning (tkr)	7 901	7 889	7 880	7 896

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

Förändringar 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	0	0	9 379 578
Fond för yttre underhåll	6 456 361	222 954	12 183	6 221 224
S:a bundet eget kapital	15 835 939	222 954	12 183	15 600 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 191 094	-222 954	1 062 377	9 351 671
Årets resultat	1 220 862	1 220 862	-1 074 561	1 074 561
S:a fritt eget kapital	11 411 956	997 908	-12 184	10 426 231
S:a eget kapital	27 247 896	1 220 862	-1	26 027 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 220 862
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 414 048
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 954
summa balanserat resultat	11 411 956

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-677 046
av fond för yttre underhåll ianspråkats	681 349
att i ny räkning överförs	11 416 259

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 901 442	7 888 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 492	8 667
Summa rörelseintäkter		7 922 934	7 897 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 696 950	-3 598 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 776	-229 146
Personalkostnader	Not 6	-167 997	-144 273
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 914 000	-1 914 000
Summa rörelsekostnader		-6 058 723	-5 885 837
RÖRELSERESULTAT		1 864 211	2 011 580
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 396	3 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 745	-940 169
Summa finansiella poster		-643 349	-937 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 220 862	1 074 561
ÅRETS RESULTAT		1 220 862	1 074 561

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 233 975	80 147 975
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 233 975	80 147 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 238 975	80 152 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 215	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 413 145	2 415 289
Summa kortfristiga fordringar		3 423 360	2 415 289
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 767	4 767
		4 767	4 767
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 332 296	2 332 296
Summa kassa och bank		2 332 296	2 332 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 760 423	4 752 352
SUMMA TILLGÅNGAR		83 999 397	84 905 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 456 361	6 221 224
Summa bundet eget kapital		15 835 939	15 600 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 191 094	9 351 671
Årets resultat		1 220 862	1 074 561
Summa fritt eget kapital		11 411 956	10 426 231
SUMMA EGET KAPITAL		27 247 896	26 027 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 256 046	55 651 672
Summa långfristiga skulder		53 256 046	55 651 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	2 354 360	2 334 888
Leverantörsskulder		402 070	220 583
Övriga skulder		22 529	14 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	716 497	656 634
Summa kortfristiga skulder		3 495 456	3 226 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 999 397	84 905 326

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	2,0%	2,0%

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 723 177	7 723 177
Hyror lokaler	10 636	10 630
Hyror förråd	1 920	1 920
Hyror carport	156 594	146 216
Samfällighetsintäkter	0	3 298
Vatten-/värmeintäkter	4 371	3 496
Gemensamhetslokal	4 737	0
Öresutjämning	7	13
	7 901 442	7 888 750

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	1 221	0
Kommunalt bidrag	0	1 269
Övriga intäkter	20 271	7 398
	21 492	8 667

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	292 914	303 952
	Fastighetsskötsel beställning	21 354	19 846
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 915	2 267
	Snöröjning/sandning	7 209	39 362
	Städning entreprenad	228 328	222 584
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 465
	Hissbesiktning	10 234	11 786
	Myndighetstillsyn	0	3 628
	Gemensamma utrymmen	0	39
	Gård	33 003	6 467
	Serviceavtal	38 959	38 317
	Förbrukningsmateriel	4 062	7 967
	Brandskydd	587	600
	Fordon	491	2 372
		682 055	663 652
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 966	2 169
	Brf Lägenheter	0	7 003
	Förskola	0	825
	Tvättstuga	18 353	11 478
	Sophantering/återvinning	0	862
	Entré/trapphus	10 431	0
	Lås	6 375	1 100
	VVS	3 472	100 198
	Ventilation	7 143	3 600
	Elinstallationer	18 204	2 666
	Hiss	30 589	4 106
	Tak	37 686	0
	Balkonger/altaner	1 838	10 925
	Mark/gård/utemiljö	4 638	3 611
	Garage/parkering	15 046	1 234
	Skador/klotter/skadegörelse	494	0
	Vattenskada	52 352	61 533
		208 585	211 310
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	146 250	0
	Tvättstuga	163 164	489 562
	Ventilation	46 916	0
	Elinstallationer	56 375	0
	Mark/gård/utemiljö	16 231	204 875
	Garage/parkering	252 413	0
		681 349	694 437
	Taxebundna kostnader		
	El	187 120	183 866
	Värme	914 554	929 932
	Vatten	281 786	222 446
	Sophämtning/renhållning	167 989	149 638
	Grovsopor	23 603	16 119
		1 575 052	1 502 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	123 425	118 560
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 265	0
	Tomträttsavgäld	0	1 250
	Samfällighetsavgift	11 994	4 595
	Kabel-TV	140 789	137 781
		277 473	262 186

Not 4		2016	2015
	FORTSÄTTNING		
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	272 436	264 832
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 696 950	3 598 418
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	7 045	1 788
	Tele- och datakommunikation	719	842
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 500
	Föreningskostnader	1 281	18 869
	Styrelseomkostnader	2 434	2 314
	Fritids- och trivselkostnader	498	8 138
	Förvaltningsarvode	112 028	107 640
	Administration	3 594	5 112
	Korttidsinventarier	0	37 069
	Konsultarvode	129 326	27 025
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 850	7 850
		279 776	229 146
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	131 699	116 794
	Löner	2 688	0
	Sociala kostnader	33 610	27 479
		167 997	144 273
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 914 000	1 914 000
		1 914 000	1 914 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 549 050	100 549 050
	Utgående anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 101 075	-12 187 075
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 914 000	-1 914 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 015 075	-14 101 075
	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	78 233 975	80 147 975
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 585 000	46 716 000
	Taxeringsvärde mark	22 733 000	19 636 000
		74 318 000	66 352 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 628 000	64 628 000
	Lokaler	1 690 000	1 724 000
		74 318 000	66 352 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 266	-200 266
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning vidarefakturering	70 575	23 157
	Skattekonto	5 571	5 363
	Skattefordran	144	7 748
	Klientmedel hos SBC	3 292 061	2 336 005
	Avräkning övrigt	44 794	43 016
		3 413 145	2 415 289

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nominellt värde			
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Föreningen har 600 st aktier.	4 767	4 767	16 680	4 767
	0	0	0	0
		4 767	16 680	4 767

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		6 221 224	5 321 224
Reservering enligt stadgar		222 954	193 380
Reservering enligt stämmobeslut		706 620	706 620
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-694 437	0
Vid årets slut		6 456 361	6 221 224

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,990 %	15 750 000	15 930 000	Rörlig ränta	
Swedbank	1,160 %	0	1 701 266	Löst lån	
Swedbank	1,080 %	25 366 267	25 580 627	2018-04-25	
Swedbank	0,900 %	14 494 139	14 774 667	Rörlig ränta	
Summa skulder till kreditinstitut		55 610 406	57 986 560		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 354 360	-2 334 888		
		53 256 046	55 651 672		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 838 606 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 958 000	93 706 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Utbyte av samtliga låscylindrar planeras ske under 2017.

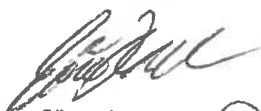
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Vatten	0	18 023
	Ränta	17 476	23 403
	Ventilation	46 916	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	652 105	615 208
		716 497	656 634

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 9 / 4 2017



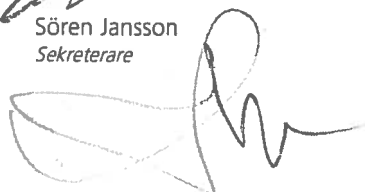
Jan Svensson
Ordförande



Sören Jansson
Sekreterare



Solveig Rosén
Kassör



Alexandra Constantinescu
Ledamot



Christina Granlund Widgren
Ledamot



Erik Petersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 15 2017
KPMG



Malin Härdell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårdsätra för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 5 maj 2017

KPMG AB



Malin Härdell

Auktoriserad revisor