2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vårdsätra

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårdsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2018-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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, vägar, kvartersgård m.m.

Styrelsen

Jan Svensson	Ordförande	
Sören Jansson	Sekreterare	
Solveig Rosén	Kassör	
Alexandra Constantinescu	Ledamot	
Mireil Dahlberg	Ledamot	
Christina Granlund Widgren	Ledamot	
Erik Petersson	Ledamot	
Håkan Larsson	Suppleant	Avgått 2020-11-19 pga flytt
Ioannis Martinis	Suppleant	
Rolf Sundbom	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Alexandra Constantinescu, Sören Jansson, Håkan Larsson och Erik Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Eklöf	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Mireil Dahlberg
Uno Lund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

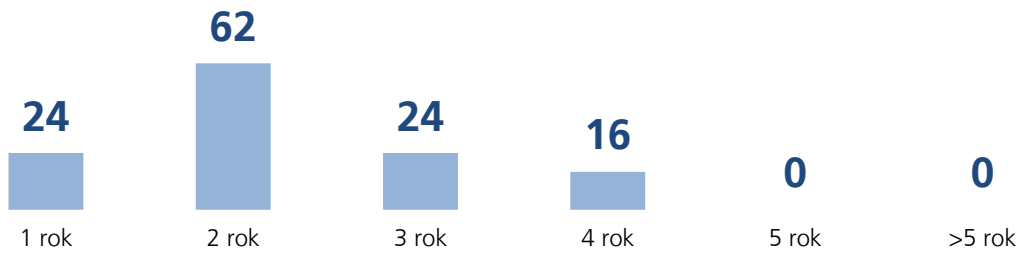
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus och 16 småhus.
Värdeåret är 1990.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kvartersgård

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Ännu ej godkänd
Tvättmaskiner på gård 3 utbytta	2018	
Översyn av balkonger	2018	
Målning av cykelhusens insidor	2018	
Utbyte av låssystem	2017	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2017	
Brandskyddsåtgärder på småhus	2017	
Utomhusbelysning	2016	Stolpar, entréer och på carportar
Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta	2016	
Underhållsplan för fastigheterna	2016	
Byte av värmeväxlare	2016	
OVK	2016	Ännu ej godkänd

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsaggregat i lägenheter	2021-22	
Målning av trä samt byte hängrännor/stuprör	2022	Radhus m.m.
Byte hängrännor/stuprör, eventuellt fasadarbeten	2022	Flerfamiljshus
Renovering av hissar	2023	
Målning av fönster	2023	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

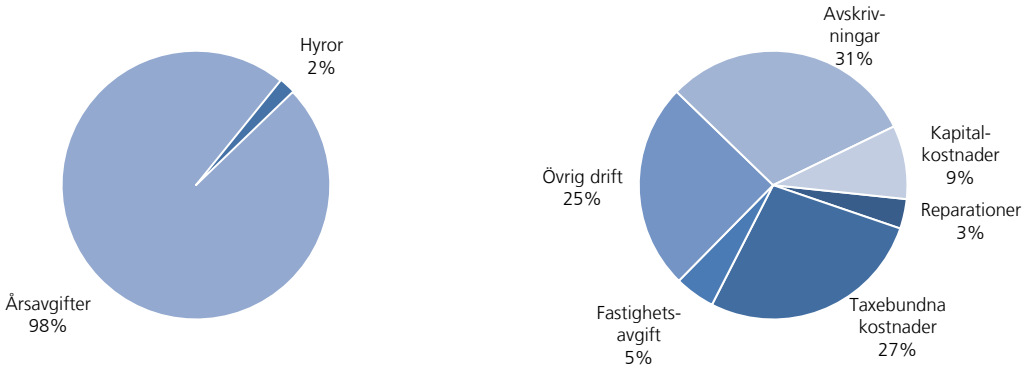
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Com Hem eller Telia Fiberlan
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Städning	PD Miljövårdsservice
El	Telge Energi
Kabel-TV	Com Hem

Föreningens ekonomi
Den planerade avgiftshöjningen är ännu ej beslutad, varken i storlek eller tid. Den beror huvudsakligen av kommande kostnader för föreningens övertagande av ansvaret för ventilationen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**8 057 800**	**7 135 516**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 710 514	7 760 181
Finansiella intäkter	334	10 819
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 508
	7 710 848	**7 812 508**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 809 278	3 985 426
Finansiella kostnader	554 739	518 104
Ökning av kortfristiga fordringar	5 606	0
Minskning av långfristiga skulder	2 354 360	2 354 360
Minskning av kortfristiga skulder	17 555	32 334
	6 741 538	**6 890 224**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**9 027 110**	**8 057 800**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**969 310**	**922 284**

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Planerade åtgärder gällande byte av betongfogar och målning av flerfamiljshus har skjutits upp på grund av oklart behov och höga kostnader.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 126 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 168
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 169

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	843	843	843	865
Lån/m² bostadsrättsyta	5 178	5 441	5 705	5 962
Elkostnad/m² totalyta	20	23	24	20
Värmekostnad/m² totalyta	105	107	105	101
Vattenkostnad/m² totalyta	47	40	39	35
Kapitalkostnader/m² totalyta	62	58	54	62
Soliditet (%)	41	38	36	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 433	1 353	1 121	1 140
Nettoomsättning (tkr)	7 707	7 660	7 681	7 880

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	8 032 589	267 303	632 697	7 132 589
S:a bundet eget kapital	**17 412 167**	**267 303**	**632 697**	**16 512 167**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	13 450 200	-267 303	720 773	12 996 730
Årets resultat	1 432 831	1 432 831	-1 353 470	1 353 470
S:a fritt eget kapital	**14 883 031**	**1 165 528**	**-632 697**	**14 350 200**
S:a eget kapital	**32 295 198**	**1 432 831**	**0**	**30 862 367**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 432 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 717 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 303
summa balanserat resultat	**14 883 031**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-632 697
av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 556
att i ny räkning överförs	**14 277 890**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2020**	**2019**
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 707 344	7 659 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 170	100 551
Summa rörelseintäkter		**7 710 514**	**7 760 181**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 401 706	-3 594 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 700	-231 622
Personalkostnader	Not 6	-166 872	-159 220
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 914 000	-1 914 000
Summa rörelsekostnader		**-5 723 278**	**-5 899 426**
RÖRELSERESULTAT		**1 987 236**	**1 860 755**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	10 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 739	-518 104
Summa finansiella poster		**-554 405**	**-507 285**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 432 831**	**1 353 470**
ÅRETS RESULTAT		**1 432 831**	**1 353 470**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	70 577 975	72 491 975
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**70 577 975**	**72 491 975**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**70 582 975**	**72 496 975**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	4 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 765 214	5 816 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 061	3 816
Summa kortfristiga fordringar		**6 799 278**	**5 824 361**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 331 408	2 331 408
Summa kassa och bank		**2 331 408**	**2 331 408**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 130 685**	**8 155 769**
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 713 660**	**80 652 744**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 032 589	7 132 589
Summa bundet eget kapital		**17 412 167**	**16 512 167**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 450 200	12 996 730
Årets resultat		1 432 831	1 353 470
Summa fritt eget kapital		**14 883 031**	**14 350 200**
SUMMA EGET KAPITAL		**32 295 198**	**30 862 367**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 246 556	48 600 916
Leverantörsskulder		322 097	344 488
Skatteskulder		30 716	23 270
Övriga skulder		22 712	16 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	796 381	805 515
Summa kortfristiga skulder		**47 418 462**	**49 790 376**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 713 660**	**80 652 744**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	7 530 094	7 530 094
Hyror lokaler	11 208	11 068
Hyror förråd	1 440	1 440
Hyror carport	139 208	117 007
Samfällighetsintäkter	25 368	0
Öresutjämning	26	22
	7 707 344	**7 659 630**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Försäkringsersättning	0	8 154
Övriga intäkter	3 170	92 397
	3 170	**100 551**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2020**	**2019**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	350 556	346 872
Fastighetsskötsel beställning	8 608	10 898
Fastighetsskötsel gård beställning	35 868	5 404
Snöröjning/sandning	0	14 717
Städning entreprenad	231 151	226 461
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	156 250
Hissbesiktning	15 563	10 511
Myndighetstillsyn	0	12 500
Garage/parkering	2 820	0
Gård	8 139	5 879
Serviceavtal	47 016	45 375
Förbrukningsmateriel	8 267	3 974
	707 988	**838 841**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	7 676
Tvättstuga	13 520	11 847
Sophantering/återvinning	6 747	2 269
Entré/trapphus	0	5 012
Lås	675	9 781
VVS	28 370	12 169
Ventilation	2 789	811
Hiss	30 200	29 145
Tak	0	3 245
Balkonger/altaner	4 717	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 260
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 055
Vattenskada	133 118	251 689
	220 137	**346 959**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	27 556	0
	27 556	**0**
Taxebundna kostnader		
El	174 193	209 886
Värme	937 489	958 568
Vatten	423 317	353 930
Sophämtning/renhållning	159 044	153 754
Grovsopor	7 679	14 008
	1 701 722	**1 690 144**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	142 757	139 326
Markhyra/vägavgift/avgäld	1 340	2 672
Samfällighetsavgift	192 468	192 468
Kabel-TV	101 472	99 328
	438 037	**433 794**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**306 266**	**284 846**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 401 706**	**3 594 584**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2020**	**2019**
Kreditupplysning	5 205	4 569
Tele- och datakommunikation	61	717
Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 125
Föreningskostnader	438	961
Styrelseomkostnader	2 990	2 501
Fritids- och trivselkostnader	0	937
Förvaltningsarvode	125 092	123 192
Administration	2 715	3 785
Konsultarvode	79 369	70 665
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 330	8 170
	240 700	**231 622**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2020**	**2019**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	133 920	126 340
Sociala kostnader	32 952	32 880
	166 872	**159 220**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Byggnad	1 914 000	1 914 000
	1 914 000	**1 914 000**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
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	-21 757 075	-19 843 075
Årets avskrivningar enligt plan	-1 914 000	-1 914 000
Utgående avskrivning enligt plan	**-23 671 075**	**-21 757 075**
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	**70 577 975**	**72 491 975**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 515 000	5 515 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 426 000	62 426 000
Taxeringsvärde mark	26 675 000	26 675 000
	89 101 000	**89 101 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	87 266 000	87 266 000
Lokaler	1 835 000	1 835 000
	89 101 000	**89 101 000**

Not 9 INVENTARIER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
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 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Avräkning vidarefakturering	63 989	84 125
Skattekonto	5 522	5 568
Klientmedel hos SBC	6 695 702	5 726 392
	6 765 214	**5 816 085**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vatten	0	1 144
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 672
Hyror carport	24 592	0
Värme	9 469	0
	34 061	**3 816**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vid årets början	7 132 589	6 824 820
Reservering enligt stadgar	267 303	267 303
Reservering enligt stämmobeslut	632 697	677 046
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-636 580
Vid årets slut	**8 032 589**	**7 132 589**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,032 %	15 030 000	15 210 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,999 %	24 562 417	24 776 777	Rörlig ränta
Swedbank	1,018 %	6 654 139	8 614 139	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**46 246 556**	**48 600 916**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 246 556	-48 600 916	
		0	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 246 556 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 958 000	66 958 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	46 196	57 788
Ränta	54 877	60 279
Avgifter och hyror	680 140	650 648
Konsultarvode	0	36 800
Fastighetsskötsel gård beställning	15 168	0
	796 381	**805 515**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har genom två extra stämmor beslutat att ändra stadgarna så att föreningen övertar ansvaret för ventilationsaggregaten i lägenheterna. Detta kommer att leda till högre kostnader för underhåll samt utbyte av aggregaten. Utbyte av aggregaten beräknas ske med start 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 17 / 4 2021

Jan Svensson
Ordförande

Sören Jansson
Sekreterare

Solveig Rosén
Kassör

Alexandra Constantinescu
Ledamot

Mireil Dahlberg
Ledamot

Christina Granlund Widgren
Ledamot

Erik Petersson
Ledamot

Vår
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021

Mattias Eklöf
Extern revisor
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 2020.

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 2020 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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 fortlöpande 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 överträdelser 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 4/5-2021

KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	7 530 000	7 530 094	7 530 000
Hyror lokaler	11 000	11 208	11 000
Hyror förråd	1 000	1 440	1 000
Hyror carport	126 000	139 208	110 000
Samfällighetsintäkter	25 000	25 368	0
Öresutjämning	0	26	0
Övriga intäkter	10 000	3 170	10 000
	7 703 000	**7 710 514**	**7 662 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-358 000	-350 556	-354 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-8 608	-17 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-35 868	-23 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-228 000	-231 151	-234 000
Hissbesiktning	-11 000	-15 563	-12 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	-3 000	-2 820	0
Gård	-6 000	-8 139	-15 000
Serviceavtal	-48 000	-47 016	-46 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-8 267	-8 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-698 000	**-707 988**	**-741 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-171 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-13 520	0
Sophantering/återvinning	0	-6 747	0
Lås	0	-675	0
VVS	0	-28 370	0
Ventilation	0	-2 789	0
Hiss	0	-30 200	0
Balkonger/altaner	0	-4 717	0
Vattenskada	0	-133 118	0
	-171 000	**-220 137**	**-300 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 000 000	0	-1 500 000
Tvättstuga	0	-27 556	0
	-3 000 000	**-27 556**	**-1 500 000**
Taxebundna kostnader			
El	-174 000	-174 193	-218 000
Värme	-977 000	-937 489	-973 000
Vatten	-382 000	-423 317	-348 000
Sophämtning/renhållning	-159 000	-159 044	-162 000
Grovsopor	-15 000	-7 679	-20 000
	-1 707 000	**-1 701 722**	**-1 721 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-146 000	-142 757	-141 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-3 000	-1 340	-3 000
Samfällighetsavgift	-192 000	-192 468	-200 000
Kabel-TV	-103 000	-101 472	-102 000
	-444 000	**-438 037**	**-446 000**

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-306 000	-306 266	-296 000
	-306 000	**-306 266**	**-296 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-5 205	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-61	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 500	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 990	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-128 000	-125 092	-126 000
Administration	-3 000	-2 715	-5 000
Konsultarvode	-71 000	-79 369	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 330	-9 000
	-239 000	**-240 700**	**-179 000**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-171 000	-133 920	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-32 952	-47 130
	-225 000	**-166 872**	**-197 130**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 914 000	-1 914 000	-1 914 000
	-1 914 000	**-1 914 000**	**-1 914 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-8 704 000**	**-5 723 278**	**-7 294 130**
RÖRELSERESULTAT	**-1 001 000**	**1 987 236**	**367 870**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	334	0
Låneräntor	-588 000	-554 699	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-40	0
	-588 000	**-554 405**	**-700 000**
RESULTAT	**-1 589 000**	**1 432 831**	**-332 130**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se