



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 8 947 kvm och 2 lokaler om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 957 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexandra Constantinescu	Styrelseledamot
Robert Johansson	Styrelseledamot
Irina Öman	Styrelseledamot
Jan Svensson	Ordförande
Sören Jansson	Sekreterare
Solveig Rosén	Kassör
Christina Granlund Widgren	Styrelseledamot
Gunilla Andersson	Suppleant
Lucyna Baha	Suppleant
Rolf Sundbom	Suppleant

Valberedning

Uno Lund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

2016 ● OVK - Ännu ej godkänd

Byte av värmeväxlare

Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta

Utomhusbelysning - Stolpar, entréer och på carportar

Underhållsplan för fastigheterna

2017 ● Brandskyddsåtgärder på småhus

Utbyte av låssystem

Spolning av samtliga avloppsstammar

2018 ● Målning av cykelhusens insidor

Tvättmaskiner på gård 3 utbytta

Översyn av balkonger

2019 ● OVK - Ännu ej godkänd

2021-2022 ● Byte av ventilationsaggregat i lägenheter

2022 ● OVK

2023-2024 ● Målning av hus gård 2 samt cykelhus och förråd. Även byte av hängrännor och stuprör på dessa byggnader.

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2025-2029 ● Modernisering av hissar.

2026 ● Målning av fönster på flerfamiljshusen.

Avtal med leverantörer

El	Fortum
Elnät, fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Kone
Kabel-TV (internetuppkoppling tillval för medlem)	Tele2
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	PD Miljövårdsservice AB
Teknisk förvaltning	HSB
Ventilationservice	Tuna Ventilation AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Valsätra GA:8 Samfällighet, med en andel på 53%.

Samfälligheten förvaltar i huvudsak kvartersgård, carportar, parkeringar och bilvägar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En större vattenskada inträffade i 1D slutet 2024. Detta har åtgärdats under 2025, inbegripande delvis stambyte. Någon ytterligare vattenskada har inträffat och åtgärdats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har utförts med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 277 370	8 949 612	8 488 605	7 852 551
Resultat efter fin. poster	-87 636	63 255	-1 553 814	570 771
Soliditet (%)	44	43	41	41
Yttre fond	4 839 154	4 118 750	6 367 957	6 082 145
Taxeringsvärde	125 162 000	125 152 000	86 832 000	86 832 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	932	901	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	91,8	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 935	4 335	4 444	4 710
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 930	4 335	4 452	4 710
Sparande / kvm totalyta, kr	242	250	343	347
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	34	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	139	121	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	129	112	86	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	292	241	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	4,12	1,90	-
Räntekänslighet (%)	4,16	4,50	4,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har haft oväntat höga reparationskostnader på grund av vattenskador.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	9 379 578	-	-	9 379 578
Fond, yttre underhåll	4 118 750	344 918	375 486	4 839 154
Balanserat resultat	15 504 865	-281 663	-375 483	14 847 716
Årets resultat	63 255	-63 255	-87 636	-87 636
Eget kapital	29 066 448	0	-87 636	28 978 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 223 202
Årets resultat	-87 636
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 486
Totalt	14 760 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	334 159
Balanseras i ny räkning	15 094 239

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 277 371	8 949 612
Övriga rörelseintäkter	3	33 871	136 176
Summa rörelseintäkter		9 311 242	9 085 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 998 416	-5 225 279
Övriga externa kostnader	9	-258 984	-206 975
Personalkostnader	10	-213 958	-198 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 916 832	-1 916 832
Summa rörelsekostnader		-8 388 191	-7 547 124
RÖRELSERESULTAT		923 052	1 538 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 471	118 169
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 044 158	-1 593 578
Summa finansiella poster		-1 010 687	-1 475 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 636	63 255
ÅRETS RESULTAT		-87 636	63 255

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	61 000 242	62 917 074
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 000 242	62 917 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 005 242	62 922 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 665	120 456
Övriga fordringar	15	1 983 110	2 421 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	161 056	91 100
Summa kortfristiga fordringar		2 185 831	2 633 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 526 865	2 498 539
Summa kassa och bank		2 526 865	2 498 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 712 696	5 131 929
SUMMA TILLGÅNGAR		65 717 939	68 054 003

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll		4 839 154	4 118 750
Summa bundet eget kapital		14 218 732	13 498 328
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 847 716	15 504 865
Årets resultat		-87 636	63 255
Summa fritt eget kapital		14 760 080	15 568 120
SUMMA EGET KAPITAL		28 978 813	29 066 448
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 207 203	37 561 527
Leverantörsskulder		279 880	326 817
Skatteskulder		46 114	34 719
Övriga kortfristiga skulder		32 241	11 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 173 689	1 052 600
Summa kortfristiga skulder		36 739 126	38 987 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 717 939	68 054 003

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	923 052	1 538 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 916 832	1 916 832
	2 839 884	3 455 496
Erhållen ränta	33 471	118 169
Erlagd ränta	-1 116 137	-1 498 729
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 757 217	2 074 936
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 084	-84 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 874	-104 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 872 008	1 885 396
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 354 324	-2 201 949
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 354 324	-2 201 949
ÅRETS KASSAFLÖDE	-482 316	-316 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 870 242	5 186 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 387 926	4 870 242

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårdsätra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år (2 %)
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 472 924	8 306 592
Samfällighetsavgift, ej moms	0	38 405
Hysesintäkter lokaler	13 296	13 128
Hysesintäkter p-plats	28 991	4 560
Hysesintäkter förråd	4 320	960
Hyror carport	150 722	128 000
El	0	6 721
Elintäkter laddstolpe	0	17 749
Vattenintäkter, fasta	216 519	167 844
Vattenintäkter, rörliga	255 638	246 018
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	1 188
Dröjsmålsränta	2 472	431
Pantsättningsavgift	10 554	4 011
Överlåtelseavgift	20 506	8 478
Administrativ avgift	14 406	5 537
Vidarefakturerade kostnader, moms	87 030	0
Öres- och kronutjämning	-7	-9
Summa	9 277 371	8 949 612

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	33 871	136 176
Summa	33 871	136 176

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	400 828	384 244
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	49 398
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 728	23 054
Städning enligt avtal	274 805	262 068
Besiktningar	0	34 586
Hissbesiktning	25 116	24 436
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 325	0
Myndighetstillsyn	4 977	7 923
Gårdkostnader	5 933	4 637
Gemensamma utrymmen	0	789
Garage/parkering	35 600	23 017
Snöröjning/sandning	14 602	11 508
Serviceavtal	108 163	69 544
Serviceavtal, hissar	37 044	0
Förbrukningsmaterial	9 669	4 915
Summa	979 790	900 119

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 465
Tvättstuga	16 183	6 602
Trapphus/port/entr	0	1 110
Dörrar och lås/porttele	9 326	6 410
VVS	13 711	118 650
Värmeanläggning/undercentral	5 780	0
Ventilation	27 949	8 663
Elinstallationer	11 662	12 385
Hissar	66 929	28 708
Tak	9 188	0
Fasader	0	88 588
Mark/gård/utemiljö	0	32 373
Vattenskada	198 045	128 058
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 936
Summa	358 773	438 948

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	279 633	0
Sophantering/återvinning	0	2 950
VVS	0	56 042
Fasader	0	124 538
Mark/gård/utemiljö	0	5 000
Lekutrustning	54 526	0
Summa	334 159	188 530

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	282 225	285 837
Uppvärmning	1 481 619	1 242 200
Vatten	1 155 124	1 001 838
Sophämtning/renhållning	144 131	243 848
Grovsopor	31 302	31 378
Summa	3 094 401	2 805 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	144 990	187 274
Självrisk	273 205	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	5 079	0
Kabel-TV	122 836	91 674
Samfällighetsavgifter	315 388	262 873
Fastighetsskatt	369 796	350 760
Summa	1 231 294	892 581

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 165	2 542
Tele- och datakommunikation	495	371
Juridiska åtgärder	1 000	0
Inkassokostnader	2 409	3 713
Revisionsarvoden extern revisor	34 375	26 750
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	1 570	1 601
Förvaltningsarvode enl avtal	146 621	140 033
Överlåtelsekostnad	22 638	14 042
Pantsättningskostnad	18 228	7 740
Administration	17 943	9 383
Bostadsrätterna Sverige	8 540	0
Summa	258 984	206 975

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	173 937	161 580
Arbetsgivaravgifter	40 021	36 458
Summa	213 958	198 038

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 044 150	1 592 786
Dröjsmålsränta	0	792
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	0
Summa	1 044 158	1 593 578

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 549 050	100 549 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 631 976	-35 715 144
Årets avskrivning	-1 916 832	-1 916 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 548 808	-37 631 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 000 242	62 917 074
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 515 000</i>	<i>5 515 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 929 000	87 887 000
Taxeringsvärde mark	36 233 000	37 265 000
Summa	125 162 000	125 152 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 266	200 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 266	200 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-200 266	-200 266
Utgående ackumulerad avskrivning	-200 266	-200 266
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 691	11 567
Övriga kortfristiga fordringar	110 359	38 564
Transaktionskonto	1 008 048	1 301 403
Borgo räntekonto	853 012	1 070 300
Summa	1 983 110	2 421 834

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 396	17 485
Förutbet försäkr premier	48 332	0
Förutbet kabel-TV	31 227	30 709
Upplupna intäkter	68 101	42 906
Summa	161 056	91 100

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	Löst	-	0	391 170
Swedbank	2026-01-28	2,53 %	20 987 203	22 770 357
Swedbank	2026-01-28	2,53 %	14 220 000	14 400 000
Summa			35 207 203	37 561 527
Varav kortfristig del			35 207 203	37 561 527

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 435 583 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	28 920	11 635
Uppl kostn el	28 445	30 479
Uppl kostnad Värme	171 509	0
Uppl kostn räntor	158 103	230 082
Uppl kostn vatten	68 186	61 406
Förutbet hyror/avgifter	718 526	718 998
Summa	1 173 689	1 052 600

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

66 958 000

2024-12-31

66 958 000

Underskrifter

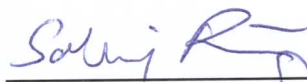
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

Uppsala, 26 - 06 - 07

Ort och datum



Jan Svensson
Ordförande




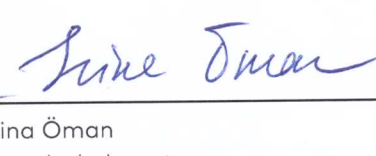
Solveig Rosén
Kassör



Sören Jansson
Sekreterare



Alexandra Constantinescu
Styrelseledamot

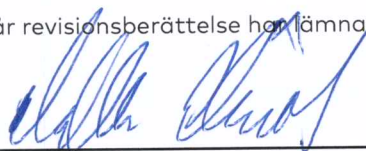
Christina Granlund Widgren
Styrelseledamot

Irina Öman
Styrelseledamot

Avgick 20260423

Robert Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 06 - 08



Azets Revision & Rådgivning AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdsätra för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Vårdsätra för år 2025 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

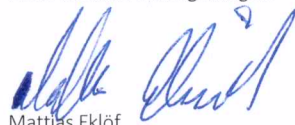
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för år 2024 har inte kunnat avlämnas i sådan tid att handlingarna funnits tillgängliga för medlemmarna senast två veckor innan ordinarie årsstämma hållits, enligt föreningens stadgar § 34.

Uppsala 2026-06-08

Azets Revision & Rådgivning AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor