

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:1	1989	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 8 947 kvm och 2 lokaler om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 8932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Svensson	Ordförande
Sören Jansson	Sekreterare
Solveig Rosén	Kassör
Alexandra Constantinescu	Styrelseledamot
Christina Granlund Widgren	Styrelseledamot
Erik Petersson	Styrelseledamot
Mireil Dahlberg	Styrelseledamot
Ioannis Martinis	Suppleant
Irina Öman	Suppleant
Rolf Sundbom	Suppleant

Valberedning

Uno Lund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av sittande styrelse i sin helhet, eller av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Målning av hus gård 2 samt cykelhus och förråd. Även byte av hänggrännor och stuprör på dessa byggnader.
- 2022** ● OVK
- 2021-2022** ● Byte av ventilationsaggregat i lägenheter
- 2019** ● OVK - Ännu ej godkänd
- 2018** ● Tvättmaskiner på gård 3 utbytta
Översyn av balkonger
Målning av cykelhusens insidor
- 2017** ● Brandskyddsåtgärder på småhus
Utbyte av låssystem
Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2016** ● Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta
Utomhusbelysning - Stolpar, entréer och på carportar
Underhållsplan för fastigheterna
OVK - Ännu ej godkänd
Byte av värmepåsar

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Valsätra GA:8 Samfällighetsförening, med en andel på 53%.
Samfälligheten förvaltar kvaartersgård, carportar, parkeringar och bilvägar..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% 2023-01-01.
Ett av föreningens lån (ca. 14,7 milj) sattes om till rörlig ränta fr.o.m. 2023-01-25.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Övriga uppgifter

Kostnader för vattenskador är fortsatt höga.
Radonmätning har genomförts. En lägenhet visade ett värde något överstigande gränsvärdet. Utredning och åtgärd av detta pågår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 488 605	7 852 551	7 689 088	7 707 344
Resultat efter fin. poster	-1 553 814	570 771	-2 308 962	1 432 831
Soliditet (%)	41	41	40	41
Yttre fond	6 367 957	6 082 145	8 925 691	8 032 589
Taxeringsvärde	86 832 000	86 832 000	95 987 000	89 101 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 444	4 710	4 914	5 178
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 452	4 710	4 914	5 178
Sparande per kvm totalyta, kr	343	347	384	378
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	54	24	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	121	107	103	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	47	38	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	207	164	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror huvudsakligen av kraftigt ökade kostnader för periodiskt underhåll, jämfört med år 2022. Vidare har föreningens räntekostnader stigit kraftigt. De taxebundna kostnaderna har också ökat under år 2023.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 379 578	-	-	9 379 578
Fond, yttre underhåll	6 082 145	-80 740	366 552	6 367 957
Balanserat resultat	14 524 513	651 511	-366 552	14 809 472
Årets resultat	570 771	-570 771	-1 553 814	-1 553 814
Eget kapital	30 557 008	0	-1 553 814	29 003 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 176 024
Årets resultat	-1 517 934
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 552
Totalt	13 291 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 615 759
Balanseras i ny räkning	15 907 297

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 488 605	7 852 551
Övriga rörelseintäkter	3	206 914	203 949
Summa rörelseintäkter		8 695 519	8 056 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 222 952	-4 943 906
Övriga externa kostnader	9	-209 831	-182 501
Personalkostnader	10	-207 994	-183 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 916 832	-1 913 617
Summa rörelsekostnader		-9 557 609	-7 224 016
RÖRELSERESULTAT		-862 091	832 484
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87 099	6 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-778 823	-268 068
Summa finansiella poster		-691 724	-261 713
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 553 814	570 771
ÅRETS RESULTAT		-1 553 814	570 771

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	64 833 906	66 750 738
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 833 906	66 750 738
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 838 906	66 755 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 707	47 603
Övriga fordringar	15	2 826 740	4 686 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 705	0
Summa kortfristiga fordringar		2 963 153	4 734 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 400 757	2 332 039
Summa kassa och bank		2 400 757	2 332 039
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 363 909	7 066 521
SUMMA TILLGÅNGAR		70 202 815	73 822 260

Handwritten mark

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll		6 367 957	6 082 145
Summa bundet eget kapital		15 747 535	15 461 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 809 472	14 524 513
Årets resultat		-1 553 814	570 771
Summa fritt eget kapital		13 255 658	15 095 284
SUMMA EGET KAPITAL		29 003 193	30 557 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 791 170	25 183 476
Summa långfristiga skulder		14 791 170	25 183 476
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 972 306	16 889 360
Leverantörsskulder		556 939	433 569
Skatteskulder		27 616	21 216
Övriga kortfristiga skulder		12 448	11 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	839 143	725 666
Summa kortfristiga skulder		26 408 452	18 081 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 202 815	73 822 260

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-862 091	832 484
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 916 832	1 913 617
Erhållen ränta	87 099	6 355
Erlagd ränta	-666 143	-268 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 698	2 484 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 408	-15 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	131 050	127 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 340	2 596 237
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 309 360	-1 819 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 309 360	-1 819 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 770 020	776 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 956 815	6 186 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 186 795	6 963 472

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårdsätra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2,02 %
---------	--------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 065 140	7 680 682
Samfällighetsavgift, ej moms	267 662	0
Hysesintäkter lokaler	12 456	11 480
Hysesintäkter p-plats	2 640	2 640
Hysesintäkter förråd	1 320	1 440
Hyror carport	125 220	145 820
El	602	0
Elintäkter laddstolpe	4 873	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	361	0
Dröjsmålsränta	978	0
Pantsättningsavgift	2 100	10 385
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	0	105
Summa	8 488 605	7 852 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	65 369	0
Övriga intäkter	141 545	158 605
Försäkringsersättning	0	21 702
Återbäring försäkringsbolag	0	23 642
Summa	206 914	203 949

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	368 196	353 460
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 665	40 655
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 850	16 112
Städning enligt avtal	250 643	242 754
Städning utöver avtal	0	800
Hissbesiktning	22 850	8 866
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	25 000
Myndighetstillsyn	1 534	38 953
Gårdkostnader	4 675	2 171
Gemensamma utrymmen	0	21 557
Snöröjning/sandning	7 672	13 616
Serviceavtal	1 575	58 722
Förbrukningsmaterial	4 331	3 011
Summa	680 991	825 677

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Tvättstuga	43 249	0
Dörrar och lås/porttele	1 526	0
VVS	86 877	13 478
Ventilation	47 369	0
Elinstallationer	4 540	8 134
Hissar	74 187	1 964
Fasader	61 025	0
Mark/gård/utemiljö	5 571	0
Vattenskada	260 558	579 362
Summa	584 902	602 938

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Tvättstuga	1 750	0
Entr/trapphus	85 805	0
Ventilation	106 625	614 188
Tele/TV/bredband/porttelefon	29 050	0
Fasader	2 476 864	0
Mark/gård/utemiljö	1 470	0
Summa	2 701 564	614 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	301 579	479 341
Uppvärmning	1 083 479	955 385
Vatten	770 617	416 198
Sophämtning/renhållning	261 852	250 389
Grovsopor	12 533	8 115
Summa	2 430 060	2 109 427

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	169 674	156 871
Självrisk	16 703	0
Kabel-TV	88 778	108 167
Samfällighetsavgifter	207 756	198 282
Fastighetsskatt	342 524	328 356
Summa	825 435	791 676

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	2 189
Tele- och datakommunikation	59	403
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	19 375
Fritids och trivselkostnader	1 161	120
Föreningskostnader	0	1 925
Förvaltningsarvode enl avtal	134 404	130 229
Överlåtelsekostnad	6 172	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	8 214	19 720
Konsultkostnader	26 680	0
Bostadsrätterna Sverige	8 540	8 540
Summa	209 831	182 501

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	169 708	150 573
Arbetsgivaravgifter	38 286	33 419
Summa	207 994	183 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	778 823	267 726
Övriga räntekostnader	0	342
Summa	778 823	268 068

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 549 050	100 549 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 798 312	-31 884 695
Årets avskrivning	-1 916 832	-1 913 617
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 715 144	-33 798 312
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 833 906	66 750 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 515 000</i>	<i>5 515 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 751 000	68 751 000
Taxeringsvärde mark	18 081 000	18 081 000
Summa	86 832 000	86 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 266	200 266
Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-200 266	-200 266
Utgående avskrivning	-200 266	-200 266
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 738	7 204
Klientmedel	0	3 570 642
Övriga kortfristiga fordringar	34 964	54 899
Transaktionskonto	1 717 864	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 134
Summa	2 826 740	4 686 879

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	12 705	0
Summa	12 705	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-01-24	0,89 %	1 955 886	3 520 602
Swedbank	2024-01-25	0,66 %	23 227 590	23 837 234
Swedbank	Rörligt	4,85 %	14 580 000	14 715 000
Summa			39 763 476	42 072 836
Varav kortfristig del			24 972 306	16 889 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 859 370 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	135 233	22 553
Förutbet hyror/avgifter	703 910	703 113
Summa	839 143	725 666

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 958 000	66 958 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 3%. Ett av föreningens lån (ca. 23,2 milj) sattes om till rörlig ränta fr.o.m. 2024-01-25. En större vattenläcka i marken utanför kvartersgården har reparerats.



Underskrifter

Uppsala, 2024 - 06 - 04

Ort och datum

Solveig R

Solveig Rosén
Kassör

Alexandra Constantinescu

Alexandra Constantinescu
Styrelseledamot

Christina Granlund Widgren

Christina Granlund Widgren
Styrelseledamot

Erik Petersson

Erik Petersson
Styrelseledamot

Mireil Dahlberg

Mireil Dahlberg
Styrelseledamot

Sören Jansson

Sören Jansson
Sekreterare

Jan Svensson

Jan Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 07

Mattias Eklöf

KPMG
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Underskrifter

Uppsala 2024-06-04

Ort och datum

Solveig R

Solveig Rosén
Kassör



Alexandra Constantinescu
Styrelseledamot

Christina Granlund Widgren

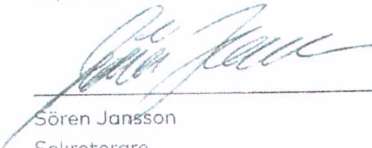
Christina Granlund Widgren
Styrelseledamot



Erik Petersson
Styrelseledamot

Mireil Dahlberg

Mireil Dahlberg
Styrelseledamot



Sören Jansson
Sekreterare

Jan Svensson

Jan Svensson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

KPMG
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 2023.

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 2023 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 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 upp-lyser, 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 Brf Vårdsätra för år 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 7 juni 2024

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor