



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

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
Solveig Rosén	Kassör
Alexandra Constantinescu	Styrelseledamot
Christina Granlund Widgren	Styrelseledamot
Erik Petersson	Styrelseledamot
Sören Jansson	Styrelseledamot
Irina Öman	Ledamot
Gunilla Andersson	Suppleant
Rolf Sundbom	Suppleant
Ioannis Martinis	Suppleant

Valberedning

Uno Lund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Tvättmaskiner i kvartersgård utbytta
Utomhusbelysning - Stolpar, entréer och på carportar
Underhållsplan för fastigheterna
OVK - Ännu ej godkänd
Byte av värmeväxlare
- 2017** ● Brandskyddsåtgärder på småhus
Utbyte av låssystem
Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2018** ● Tvättmaskiner på gård 3 utbytta
Översyn av balkonger
Målning av cykelhusens insidor
- 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 hänggrännor och stuprör på dessa byggnader.

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
Ventilationsservice	Tuna Ventilation AB

Medlem i samfällighet

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3% 2024-01-01. Ett lån på ca. 23 miljoner löpte ut och ändrades till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Flera vattenskador i badrum har skett och åtgärdats, ytterligare vattenskador har skett där reparation pågår under 2025.

En stor vattenläcka i mark utanför kvartersgården har åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 949 612	8 488 605	7 852 551	7 689 088
Resultat efter fin. poster	63 255	-1 553 814	570 771	-2 308 962
Soliditet (%)	43	41	41	40
Yttre fond	4 118 750	6 367 957	6 082 145	8 925 691
Taxeringsvärde	125 152 000	86 832 000	86 832 000	95 987 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	959	901	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	92,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 335	4 444	4 710	4 914
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 335	4 452	4 710	4 914
Sparande per kvm totalyta, kr	250	343	347	384
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	34	54	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	121	107	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	112	86	47	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	292	241	207	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	1,90	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	9 379 578	-	-	9 379 578
Fond, yttre underhåll	6 367 957	-2 615 759	366 552	4 118 750
Balanserat resultat	14 809 472	-1 553 814	2 249 207	15 504 865
Årets resultat	-1 553 814	1 553 814	63 255	63 255
Eget kapital	29 003 193	0	63 255	29 066 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 907 297
Årets resultat	63 255
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-366 552
Totalt	15 604 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-533 448
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	188 530
Balanseras i ny räkning	15 259 082

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 949 612	8 488 605
Övriga rörelseintäkter	3	136 176	206 914
Summa rörelseintäkter		9 085 788	8 695 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 225 279	-7 222 952
Övriga externa kostnader	9	-206 975	-209 831
Personalkostnader	10	-198 038	-207 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 916 832	-1 916 832
Summa rörelsekostnader		-7 547 124	-9 557 609
RÖRELSERESULTAT		1 538 664	-862 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 169	87 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 593 578	-778 823
Summa finansiella poster		-1 475 409	-691 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 255	-1 553 814
ÅRETS RESULTAT		63 255	-1 553 814

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	62 917 074	64 833 906
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 917 074	64 833 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 922 074	64 838 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120 456	123 707
Övriga fordringar	15	2 421 834	2 826 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 100	12 705
Summa kortfristiga fordringar		2 633 390	2 963 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 498 539	2 400 757
Summa kassa och bank		2 498 539	2 400 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 131 929	5 363 909
SUMMA TILLGÅNGAR		68 054 003	70 202 815

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 379 578	9 379 578
Fond för yttre underhåll		4 118 750	6 367 957
Summa bundet eget kapital		13 498 328	15 747 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 504 865	14 809 472
Årets resultat		63 255	-1 553 814
Summa fritt eget kapital		15 568 120	13 255 658
SUMMA EGET KAPITAL		29 066 448	29 003 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	14 791 170
Summa långfristiga skulder		0	14 791 170
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 561 527	24 972 306
Leverantörsskulder		326 817	556 939
Skatteskulder		34 719	27 616
Övriga kortfristiga skulder		11 892	12 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 052 600	839 143
Summa kortfristiga skulder		38 987 555	26 408 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 054 003	70 202 815

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 538 664	-862 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 916 832	1 916 832
	3 455 496	1 054 741
Erhållen ränta	118 169	87 099
Erlagd ränta	-1 498 729	-666 143
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 074 936	475 698
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 572	-67 408
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-104 968	131 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 885 396	539 340
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 201 949	-2 309 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 201 949	-2 309 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-316 553	-1 770 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 186 795	6 956 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 870 242	5 186 795

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 306 592	8 065 140
Samfällighetsavgift, ej moms	38 405	267 662
Hysesintäkter lokaler	13 128	12 456
Hysesintäkter p-plats	4 560	2 640
Hysesintäkter förråd	960	1 320
Hyror carport	128 000	125 220
El	6 721	602
Elintäkter laddstolpe	17 749	4 873
Vattenintäkter, fasta	167 844	0
Vattenintäkter, rörliga	246 018	0
Nycklar/lås vidarefakturering	1 188	361
Dröjsmålsränta	431	978
Pantsättningsavgift	4 011	2 100
Överlåtelseavgift	8 478	5 252
Administrativ avgift	5 537	0
Öres- och kronutjämning	-9	0
Summa	8 949 612	8 488 605

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	65 369
Övriga intäkter	136 176	141 545
Summa	136 176	206 914

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	384 244	368 196
Fastighetsskötsel utöver avtal	49 398	4 665
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 054	14 850
Städning enligt avtal	262 068	250 643
Besiktningar	34 586	0
Hissbesiktning	24 436	22 850
Myndighetstillsyn	7 923	1 534
Gårdkostnader	4 637	4 675
Gemensamma utrymmen	789	0
Garage/parkering	23 017	0
Snöröjning/sandning	11 508	7 672
Serviceavtal	69 544	1 575
Förbrukningsmaterial	4 915	4 331
Summa	900 119	680 991

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 465	0
Tvättstuga	6 602	43 249
Trapphus/port/entr	1 110	0
Dörrar och lås/porttele	6 410	1 526
VVS	118 650	86 877
Ventilation	8 663	47 369
Elinstallationer	12 385	4 540
Hissar	28 708	74 187
Fasader	88 588	61 025
Mark/gård/utemiljö	32 373	5 571
Vattenskada	128 058	260 558
Skador/klotter/skadegörelse	3 936	0
Summa	438 948	584 902

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	1 750
Entr/trapphus	0	85 805
Sophantering/återvinning	2 950	0
VVS	56 042	0
Ventilation	0	106 625
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	29 050
Fasader	124 538	2 476 864
Mark/gård/utemiljö	5 000	1 470
Summa	188 530	2 701 564

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	285 837	301 579
Uppvärmning	1 242 200	1 083 479
Vatten	1 001 838	770 617
Sophämtning/renhållning	243 848	261 852
Grovsopor	31 378	12 533
Summa	2 805 101	2 430 060

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	187 274	169 674
Självrisk	0	16 703
Kabel-TV	91 674	88 778
Samfällighetsavgifter	262 873	207 756
Fastighetsskatt	350 760	342 524
Summa	892 581	825 435

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 542	987
Tele- och datakommunikation	371	59
Inkassokostnader	3 713	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 750	21 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 161
Föreningskostnader	1 601	0
Förvaltningsarvode enl avtal	140 033	134 404
Överlåtelsekostnad	14 042	6 172
Pantsättningskostnad	7 740	2 364
Administration	9 383	8 214
Konsultkostnader	0	26 680
Bostadsrätterna Sverige	0	8 540
Summa	206 975	209 831

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	161 580	169 708
Arbetsgivaravgifter	36 458	38 286
Summa	198 038	207 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 592 786	778 823
Dröjsmålsränta	792	0
Summa	1 593 578	778 823

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 549 050	100 549 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 549 050	100 549 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 715 144	-33 798 312
Årets avskrivning	-1 916 832	-1 916 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 631 976	-35 715 144
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 917 074	64 833 906
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 515 000</i>	<i>5 515 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 887 000	68 751 000
Taxeringsvärde mark	37 265 000	18 081 000
Summa	125 152 000	86 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 266	200 266
Utgående anskaffningsvärde	200 266	200 266
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-200 266	-200 266
Utgående avskrivning	-200 266	-200 266
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 567	5 738
Övriga kortfristiga fordringar	38 564	34 964
Transaktionskonto	1 301 403	1 717 864
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 421 834	2 826 740

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	17 485	12 705
Förutbet kabel-TV	30 709	0
Upplupna intäkter	42 906	0
Summa	91 100	12 705

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-24	0,89 %	391 170	1 955 886
Swedbank	2025-01-28	3,48 %	22 770 357	23 227 590
Swedbank	2025-01-28	3,48 %	14 400 000	14 580 000
Summa			37 561 527	39 763 476
Varav kortfristig del			37 561 527	24 972 306

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 398 737 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 635	0
Uppl kostn el	30 479	0
Uppl kostn räntor	230 082	135 233
Uppl kostn vatten	61 406	0
Förutbet hyror/avgifter	718 998	703 910
Summa	1 052 600	839 143

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

66 958 000

2023-12-31

66 958 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 2% från 2025-01-01. Ett lån avslutades i januari.

Underskrifter

LPPSALA, 2025-05-23

Ort och datum

Jan Svensson

Jan Svensson
Ordförande

Solveig Rosén

Solveig Rosén
Kassör

Alexandra Constantinescu
Styrelseledamot

Christina Granlund Widgren

Christina Granlund Widgren
Styrelseledamot

Erik Petersson

Erik Petersson
Styrelseledamot

Sören Jansson

Sören Jansson
Styrelseledamot

Irina Öman

Irina Öman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

Den aviker från standardutferingen

Mattias Eklöf

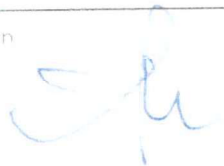
KPMG AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Underskrifter

BRÄSÖV 2025-05-25

Ort och datum

Jan Svensson
Ordförande



Solveig Rosén
Kassör

Alexandra Constantinescu
Styrelseledamot

Christina Granlund Widgren
Styrelseledamot

Erik Petersson
Styrelseledamot

Sören Jansson
Styrelseledamot

Irina Öman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ = ____ = ____

KPMG 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Styrelsens ordförande har under året inte erlagt några månadsavgifter till föreningen. Styrelseordförandens skuld till föreningen för obetalda avgifter uppgår vid årsredovisningens avlämnade till 79 tkr.

Styrelsen har under året inte vidtagit några formella åtgärder för att driva in föreningens fordran på ordföranden eller för att inleda ärende om förverkande av dennes bostadsrätt. Det framgår inte av underlaget att frågan om fordran hanterats i styrelsen.

Det förhållandet att fordran på ordföranden tillåts öka under året utan att åtgärder vidtagits får antas ha medfört en tillkommande risk för ekonomisk skada för föreningen i form av utebliven betalning av avgifterna i fråga.

Styrelseordföranden har genom att sitta kvar som ordförande trots sin växande skuld till föreningen fått en otillbörlig fördel av uppdraget och kan därmed anses ha agerat i strid med sin lojalitetsplikt mot föreningen. Det gäller oaktat om frågan om fordran beretts i styrelsen eller inte och oaktat att ingen direkt överträdelse av jävsbestämmelsen i 7 kap. 23 § föreningslagen noterats i underlagen från styrelsen. Övriga styrelseledamöter har genom sin underlåtenhet att vidta åtgärder i anledning av ordförandens skuld till föreningen varit oaksamma i förhållande till risken för skada och deras passivitet i hanteringen av ordförandens skuld bedöms innefatta en överträdelse av likabehandlingsprincipen. I sammanhanget noteras att ordförandens styrelsearvode utbetalats under året i stället för att kvittas mot föreningens fordran.

Som en följd av dessa förhållanden avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet.

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 verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2025-05-26

KPMG AB



Mattias Eköf

Auktoriserad revisor