

Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Vetterslund

Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 10/4-2019, kl 19.00

Plats: Vetterslundsgatan 86, föreningslokalen

Dagordning

- 1) Val av ordförande vid stämman
- 2) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 3) Fastställande av röstlängd
- 4) Godkännande av dagordning
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisorernas berättelse
- 9) Beslut om fastställande av resultat - och balansräkning
- 10) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Malin Lindgren, Anne Bergström, Johan Skruve samt fyllnadsval (1 år) för Annika Stålberg.
- 14) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
- 17) Avslutning

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningens medlemmar kan nyttja gemensamhetsanläggningar såsom, Bastu, gym samt gemensamhetslokal mot en fast kostnad.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader men högre reparationskostnader. Räntekostnaderna är nivå med förra året.

Årets resultat jämfört med budget har minskat. Största avvikelsen är att underhållsfonden inte räckte till att täcka de underhållskostnader som varit.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 317%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 637 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Berghällen 1, Stenpartiet 1 och Stenpartiet 2 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 318 lägenheter och 640 kvm lokalyta. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Veterslundsgatan 2-86 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
42	48	150	60	18	318

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	119	56

Total bostadsarea 25 145 m²

Total lokalarea 640 m²

Årets taxeringsvärde	156 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 199 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband + IP-telefoni
Mälarenergi	Komfortavtal, el/vatten/fjärrvärme inkl. undercentraler
TreG	Molntjänst (lagring e-post, systemdrift, backup etc)
Nokas	Bevakning/Störningsjour
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård
ComHem	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring
Sharp	Kopiator/scanner
Vafab Miljö AB	Hantering av återvinningsmaterial
Ernst & Young	Revision

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 443 tkr och planerat underhåll för 6 939 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan på 30 år som är uppdaterad i november 2018 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 037 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 280 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 604 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 289 tkr (131 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 000 tkr (199 kr/m²). Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Tvättstugor	2015
Ytterbelysning	2015
Elcentraler	2015
Grundisolering	2014
Elcentraler	2014
Portar	2014
Tvättstugor	2013
Grundisolering	2011
Byte takfläktar	2009
Utbyggnad av balkonger	2009-2010
Elstambyte	2003-2005
Byte fönster/balkongdörrar	2002
Rörstamsbyte	2002-2005
Asbestsanering	2016
Tvättstugor	2016
Utebelysning	2016
Låssystem	2016
Justering balkongdörrar	2016
Underhåll garage	2016
Fönsterbyte	2017-2018

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Installationer	100 tkr
Huskropp utvändigt, fönsterbyte	6815 tkr
Markytor	25 tkr

AB

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cathrine Wirén	Ordförande	2020
Annika Stålberg	Sekreterare	2020
Malin Lindgren	Vice ordförande	2019
Carl Målberg	Ledamot	2020
Anne Bergström	Ledamot	2019
Christian Thorborg	Ledamot	2020
Halo Rash Xelany	T.o.m 180913	2019
Johan Skruve	Fr.o.m. 180914	2019

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Digne Sibomana	2019
Johan Skruve	T.o.m 180913 2019
Susanne Löfvander	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	
Alise Molberga	Sammanställande
Johan Skruve	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Fönsterbytet är planerat underhåll och ger visserligen ett underskott, men inom ramarna för budgeterade framtida kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 416 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 408 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

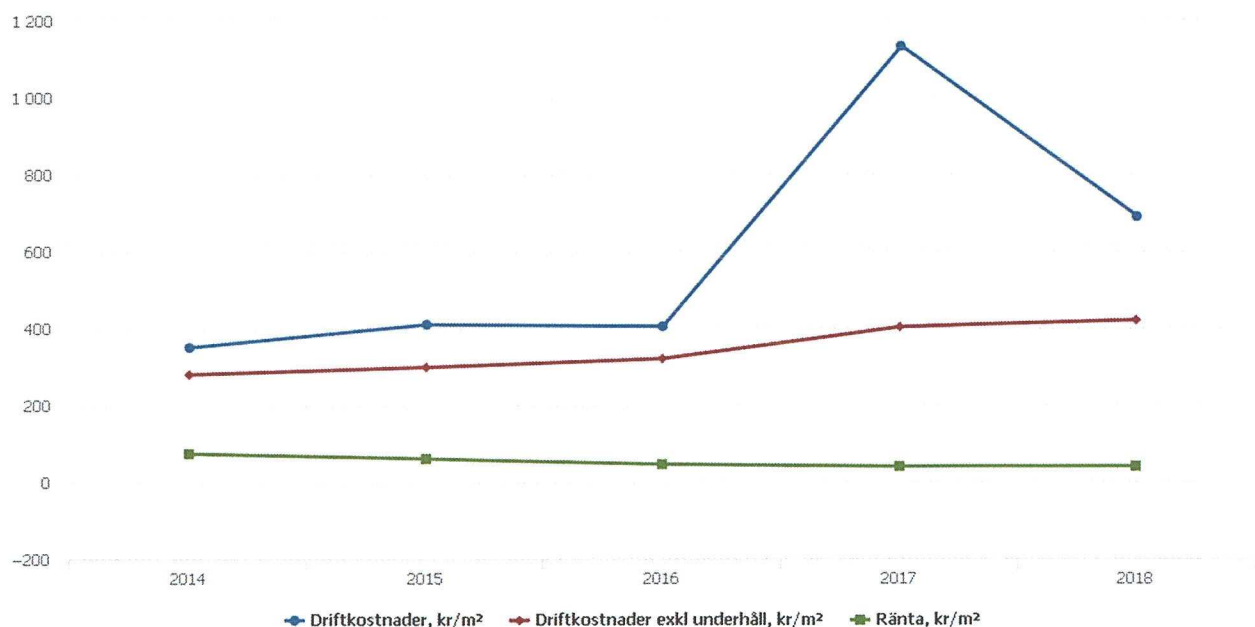
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	18 821	18 466	18 128	17 801	17 273
Resultat efter finansiella poster	-4 140	-15 477	2 640	1 823	1 882
Årets resultat	-4 140	-15 477	2 640	1 823	1 882
Resultat exklusive avskrivningar	-1 637	-12 978	5 217	4 443	4 509
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-6 637	-17 978	717	1 943	1 309
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	194	194	175	97	124
Balansomslutning	51 951	52 334	67 079	64 384	65 380
Soliditet %	-13	-5	19	16	13
Likviditet %	317	142	606	508	548
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	709	695	681	661
Driftkostnader, kr/m ²	689	1 132	404	409	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	420	402	320	298	279
Ränta, kr/m ²	40	39	45	60	73
Underhållsfond, kr/m ²	0	45	251	161	175
Lån, kr/m ²	2 203	1 989	2 004	2 020	2 142



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700	1 166 990	10 063 652	-15 477 145
Disposition enl. årsstämmobeslut			-15 477 145	15 477 145
Reservering underhållsfond		5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 166 990	6 166 990	
Årets resultat				-4 139 624
Vid årets slut	1 580 700	0	-4 246 503	-4 139 624

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 413 493
Årets resultat	-4 139 624
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 166 990
Summa	-8 386 127
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning	- 8 386 127

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 821 339	18 466 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	832 881	1 185 428
Summa rörelseintäkter		19 654 220	19 651 825
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-17 768 941	-29 201 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 339 387	-2 222 285
Personalkostnader	Not 6	-158 770	-208 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 502 565	-2 499 137
Summa rörelsekostnader		-22 769 663	-34 130 949
Rörelseresultat		-3 115 442	-14 479 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 701	25 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 025 883	-1 023 121
Summa finansiella poster		-1 024 182	-998 021
Resultat efter finansiella poster		-4 139 624	-15 477 145
Årets resultat		-4 139 624	-15 477 145

AB

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 006 429	46 503 894
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 103	10 204
Summa materiella anläggningstillgångar		44 011 533	46 514 098
Summa anläggningstillgångar		44 011 533	46 514 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		437	26 464
Övriga fordringar	Not 12	133 233	94 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 087 519	507 825
Summa kortfristiga fordringar		1 221 189	629 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 718 321	5 191 100
Summa kassa och bank		6 718 321	5 191 100
Summa omsättningstillgångar		7 939 510	5 820 303
Summa tillgångar		51 951 043	52 334 401

08

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		0	1 166 990
Summa bundet eget kapital		1 580 700	2 747 690
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 246 503	10 063 652
Årets resultat		-4 139 624	-15 477 145
Summa fritt eget kapital		-8 386 127	-5 413 493
Summa eget kapital		-6 805 427	-2 665 803
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 252 268	50 890 936
Summa långfristiga skulder		56 252 268	50 890 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	542 028	395 468
Leverantörsskulder		796 639	2 100 159
Skatteskulder		8 716	1 720
Övriga skulder	Not 16	8 454	59 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 148 365	1 552 307
Summa kortfristiga skulder		2 504 202	4 109 268
Summa eget kapital och skulder		51 951 043	52 334 401



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	36
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 178 632	17 823 945
Hyrer, lokaler	209 809	220 259
Hyrer, garage	390 650	397 070
Hyrer, p-platser	113 399	115 036
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-56 374	-61 401
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-5 200	-4 029
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 901	-4 900
Rabatter	-4 676	-19 583
Summa nettoomsättning	18 821 339	18 466 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	12 800	13 900
Balkongtillägg	684 000	682 554
Övriga ersättningar	72 139	45 456
Fakturerade kostnader	9 271	2 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	34
Övriga rörelseintäkter	11 035	82 960
Försäkringsersättningar	43 632	358 303
Summa övriga rörelseintäkter	832 881	1 185 428

df

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-6 939 070	-18 845 364
Reparationer	-1 442 946	-801 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-449 156	-442 160
Försäkringspremier	-169 962	-161 866
Kabel- och digital-TV	-1 185 903	-1 187 056
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 812 743	-2 071 949
Serviceavtal	0	-3 872
Obligatoriska besiktningar	0	-2 479
Bevakningskostnader	-133 517	-107 081
Snö- och halkbekämpning	-193 674	-103 747
Förbrukningsinventarier	-25 718	-26 099
Vatten	-497 739	-502 006
Fastighetsel	-846 156	-853 944
Uppvärmning	-3 235 303	-3 263 035
Sophantering och återvinning	-499 914	-494 033
Förvaltningsarvode drift	-337 141	-334 787
Summa driftkostnader	-17 768 941	-29 201 359

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 865 292	-1 842 136
IT-kostnader	-31 957	-26 894
Arvode, yrkesrevisorer	-22 338	-24 229
Övriga förvaltningskostnader	-19 576	-5 209
Kreditupplysningar	0	-1 650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 470	-49 952
Representation	-10 342	-714
Kontorsmateriel	-49 805	-48 740
Telefon och porto	-5 264	-5 063
Konsultarvoden	-237 294	-212 500
Bankkostnader	-1 775	-180
Advokat och rättegångskostnader	-12 131	0
Övriga externa kostnader	-27 143	-5 019
Summa övriga externa kostnader	-2 339 387	-2 222 285

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Timersättning förtroendevalda	-61 152	-26 370
Styrelsearvoden	-23 150	-83 770
Sammanträdesarvoden	-36 720	-34 830
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-6 446
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 962
Sociala kostnader	-37 748	-47 789
Summa personalkostnader	-158 770	-208 167



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-633 561	-633 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 863 903	-1 856 779
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 101	-9 358
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 502 565	-2 499 137

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	200	25 050
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 501	41
Övriga ränteintäkter	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 701	25 100

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 025 686	-1 022 493
Övriga räntekostnader	-197	-350
Övriga finansiella kostnader	0	-278
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 025 883	-1 023 121



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 649 818	22 649 818
Mark	6 224 293	6 224 293
Anslutningsavgifter	168 500	168 500
Tillkommande utgifter	74 155 373	74 155 373
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 197 984	103 197 984
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 872 934	-20 239 934
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-35 652 656	-33 795 877
	- 56 694 090	- 54 204 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-633 561	-633 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 863 903	-1 856 779
	- 2 497 464	- 2 489 779
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 59 191 554	- 56 694 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 006 430	46 503 894
Varav		
Byggnader	1 143 323	1 776 884
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	36 638 814	38 502 717
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 800 000	153 800 000
Lokaler	2 399 000	2 399 000
Totalt taxeringsvärde	156 199 000	156 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 988 000</i>	<i>116 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 211 000</i>	<i>39 211 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	580 820	580 820
Inventarier och verktyg	20 733	20 733
Installationer på egen fastighet	247 499	247 499
	849 052	849 052
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	849 052	849 052
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-570 616	-561 258
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-247 499
	- 838 848	- 829 490
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 101	-9 358
	- 5 101	- 9 358
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-575 717	-570 616
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
	- 843 949	- 838 848
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 843 949	- 838 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 103	10 204

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	133 233	94 913
Summa övriga fordringar	133 233	94 913

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	297 741	169 962
Förutbetalda driftkostnader	20 565	19 403
Förutbetalt förvaltningsarvode	466 323	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	297 265	295 636
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 625	5 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 087 519	507 825

013

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	6 484	3 087
Bankmedel	54 811	54 611
Transaktionskonto	6 657 026	5 133 401
Summa kassa och bank	6 718 321	5 191 100

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	56 794 296	51 286 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-542 028	-395 468
Långfristig skuld vid årets slut	56 252 268	50 890 936

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,006%	2019-03-28	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2018-09-01	5 564 269,00	-5 542 618,00	21 651,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2019-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	4 173 750,00	0,00	45 000,00	4 128 750,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	2 713 784,00	0,00	28 568,00	2 685 216,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-03-30	9 300 000,00	0,00	0,00	9 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	7 440 000,00	0,00	160 000,00	7 280 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-03-01	0,00	6 000 000,00	90 000,00	5 910 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	0,00	5 542 618,00	13 857,00	5 528 761,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	6 318 931,00	0,00	133 032,00	6 185 899,00
Summa			51 286 404,00	6 000 000,00	492 108,00	56 794 296,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 542 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 542 tkr årligen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 714	59 614
Avräkningsskuld Riksbyggen, påminnelseavgifter tillfaller RB	4 740	0
Summa övriga skulder	8 454	59 614



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 271	9 300
Upplupna räntekostnader	55 178	54 854
Upplupna revisionsarvoden	22 100	21 500
Upplupna styrelsearvoden	45 422	29 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 011 394	1 437 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 365	1 552 307

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

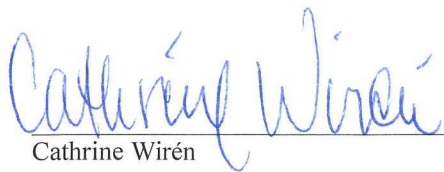
Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-03-18

Ort och datum



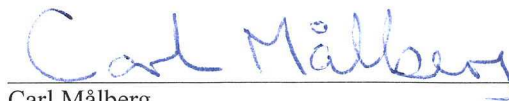
Cathrine Wirén



Annika Stålberg



Malin Lindgren



Carl Målberg



Christian Thorborg



Anne Bergström



Johan Skruve

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetterslund, org.nr 778000-3385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetterslund för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Vettterslund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

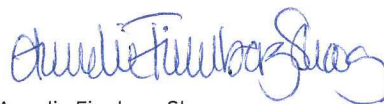
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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.

Västerås den 25 mars 2019

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

BRF Vetterslund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vetterslund i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

