



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vetterslund
Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 28/5-2021, kl 18.00

Plats: Stämman genomförs via Poströstning

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 Johan Skruve, Gun-Brith Jörestig och Anne Bergström, samt suppleanterna Christian Thorborg och Susanne Löfvander.
- 14) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
*Inkomna motioner (2 st) gällande elladdplatser till bilar, se bilaga.
- 17) Avslutning

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

Motioner laddstolpar

Motion till Brf Vetterslunds årsstämma 2021 rörande

Initiativ för att möjliggöra elektrifiering av medlemmarnas fordonspark

Bakgrund och argument:

- Brf Vetterslund har, tack vare ett stort antal befintliga eluttag vid garage och p-platser, ett bra utgångsläge för att på ett relativt resurssnålt sätt bli en föregångare bland äldre bostadsrättsföreningar i Västerås i den pågående omställningen till eldrift av personbilar.
- Alla föreningens vuxna medlemmar som röstar i val kan redan sägas ha tagit indirekt ställning för motionen, då samtliga riksdagspartier står bakom den åsyftade omställningen.
- Även de föreningshushåll som *inte* har bil torde med säkerhet önska att föreningen tar initiativ som syftar till sänkta utsläpp av föroreningar och växthusgaser från medlemmarnas bilar.

Förslag till beslut av årsstämman:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att skyndsamt påbörja en utredning om möjligheterna att

- a) komplettera, befintliga eluttag vid garage och p-platser så att de även kan fungera som laddpunkter för eldrivna fordon, alternativt att
- b) anlägga ett antal gemensamma laddpunkter på föreningens mark.

Att utredningen som exempel tar fram svar på följande frågor:

1. Vilka är de tekniska alternativ som i dag står till buds för installation av laddpunkter med separat mätning av förbrukad ström, såväl vid befintliga eluttag i garage och vid p-platser som eventuellt vid nya uttagspunkter på föreningens parkeringsytor och/eller annan mark?
2. Vilka bidrag kan föreningen söka för installationen?
3. Hur kan finansieringen lösas så att kostnaderna för reformen i första hand belastar de medlemmar som använder laddpunkterna?
4. Hur många medlemmar i Brf Vetterslund skulle i dag överväga byte till ett laddbart fordon om möjligheten till laddning fanns?

~~Att styrelsen även får mandat att fatta genomförandebeslut baserade på utredningens resultat.~~

Motionen inlämnad av:

Göran Lundberg
Vetterslundsgatan 58
goran.lundberg@fleet-street.se

2

Att föreningen under
kalender året 2021
påbörjar utbyggad/installation
av laddstolpar eller laddboxar
för elbilar/laddhybrider

Lennart Haglund
Vellers lundsg 84
lägar hel 20
tel 070 325 54 59

1-2

Motioner laddstolpar – Styrelsens förslag till stämmobeslut.

Styrelsen bifaller ovan motioner och föreslår stämman att ge styrelsen följande uppdrag:

Att utreda möjligheten att komplettera befintliga eluttag med laddningsmöjlighet för elbilar alternativt anlägga laddstolpar på föreningens mark.

Att utredningen föreslås svara på motionärens frågor i motionen.

Att efter utförd utredning ges styrelsen mandat att fatta beslut om genomförande med utgångspunkt i utredningens resultat.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst pga högre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för värme, vatten och el. Räntekostnaderna har minskat jämfört med fg år pga omlagda lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 380 % till 103 %

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 380% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 412 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 bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	42	
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	150	
4 rum och kök	60	
5 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	119	
Antal p-platser	56	

Total bostadsarea	25 145 m ²
Total lokalarea	640 m ²

Årets taxeringsvärde	163 048 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 048 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Telenor	Bredband + IP-telefoni
Mälarenergi	Komfortavtal, el/vatten/fjärrvärme inkl undercentraler
TreG	Molntjänst (lagring e-post, systemdrift, backup etc)
Avarn (fd Nokas)	Bevakning/Störningsjour
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård
Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård	Riksbyggen
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 624 tkr och planerat underhåll för 6 446 tkr. Eventuella 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 september 2020 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 674 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 226 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 84 170 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 417 tkr (335 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 000 tkr (199 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt.

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Underhåll bottenstammar (etapp 1, av 3)	2019	
Trappskador, stålräcken	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Föreningslokal, Tvättstuga	284 364
Installationer, infodring	5 445 135
Huskropp utvändigt, målning entré o källardörrar	432 585
Garage och p-platser Målning garageportar	284 000

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	2022
Johan Skruve	Sekreterare	2021
Carl Målberg	Vice ordförande	2022
Digne Sibomana	Ledamot	2022
Gun-Brith Jörestig	Ledamot	2021
Anne Bergström	Ledamot	2021
Stefan Boredal	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Thorborg	Suppleant	2021
Susanne Löfvander	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alise Molberga	
Åsa Skruve-Eklund	

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 408 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 408 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 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 2021-01-01.

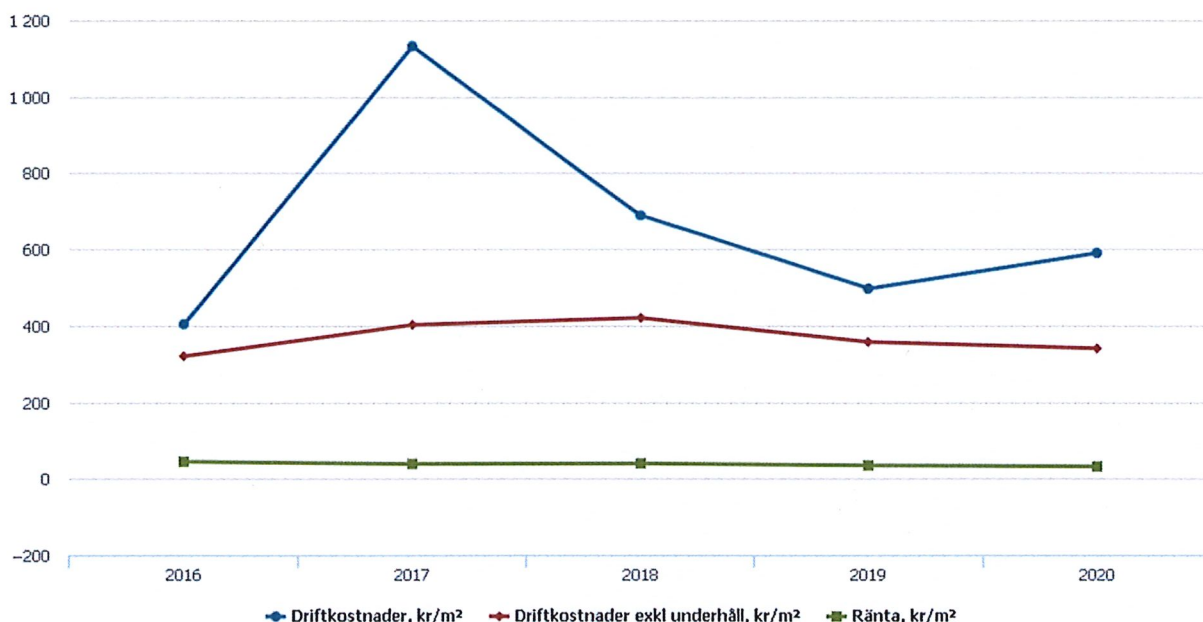
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	19 520	19 159	18 821	18 466	18 128
Resultat efter finansiella poster	-953	1 695	-4 140	-15 477	2 640
Årets resultat	-953	1 695	-4 140	-15 477	2 640
Resultat exklusive avskrivningar	1 412	4 197	-1 637	-12 978	5 217
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 588	-803	-6 637	-17 978	717
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	194	194	194	194	175
Balansomslutning	53 582	53 685	51 951	52 334	67 079
Soliditet %	-11	-10	-13	-5	19
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	309	380	317	142	606
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	752	737	723	709	695
Driftkostnader, kr/m ²	590	497	689	1 132	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	340	357	420	402	320
Ränta, kr/m ²	32	35	40	39	45
Underhållsfond, kr/m ²	0	54	0	45	251
Lån, kr/m ²	2 156	2 180	2 203	1 989	2 004



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.

Handwritten signature/initials

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700	0	0	1 397 301	-9 783 428	1 694 738
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 694 738	-1 694 738
Reservering underhållsfond				5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 397 301	6 397 301	
Årets resultat						-953 204
Vid årets slut	1 580 700	0	0	0	-6 691 389	-953 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 088 691
Årets resultat	-953 204
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 397 301
Summa	-7 644 594

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 644 594**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 520 525	19 159 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	975 335	1 485 776
Summa rörelseintäkter		20 495 860	20 645 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 209 379	-12 808 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 818 016	-2 366 651
Personalkostnader	Not 6	-244 791	-365 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 365 415	-2 502 565
Summa rörelsekostnader		-20 637 601	-18 043 741
Rörelseresultat		-141 740	2 601 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 068	5 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-837 532	-912 396
Summa finansiella poster		-811 464	-906 590
Resultat efter finansiella poster		-953 204	1 694 738
Årets resultat		-953 204	1 694 738

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 143 553	41 508 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2
Summa materiella anläggningstillgångar		39 143 553	41 508 967
Summa anläggningstillgångar		39 143 553	41 508 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 206	10 526
Övriga fordringar	Not 12	182 671	164 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 020 704	1 181 781
Summa kortfristiga fordringar		1 205 581	1 356 864
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 233 015	10 819 663
Summa kassa och bank		13 233 015	10 819 663
Summa omsättningstillgångar		14 438 596	12 176 527
Summa tillgångar		53 582 149	53 685 495

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		0	1 397 301
Summa bundet eget kapital		1 580 700	2 978 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 691 390	-9 783 428
Årets resultat		-953 204	1 694 738
Summa fritt eget kapital		-7 644 594	-8 088 691
Summa eget kapital		-6 063 894	-5 110 690
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 668 212	55 590 240
Summa långfristiga skulder		45 668 212	55 590 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 922 028	622 028
Leverantörsskulder		625 938	29 375
Skatteskulder		38 462	21 926
Övriga skulder	Not 16	15 808	9 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 375 595	2 523 454
Summa kortfristiga skulder		13 977 831	3 205 944
Summa eget kapital och skulder		53 582 149	53 685 495

A

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	55
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 913 668	18 542 886
Hyrer, lokaler	207 837	205 913
Hyrer, garage	390 000	390 000
Hyrer, p-platser	113 398	113 568
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-90 227	-80 594
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 580	-4 030
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 571	-8 450
Summa nettoomsättning	19 520 525	19 159 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	3 100	40 900
Balkongtillägg	686 880	686 880
Övriga ersättningar	69 505	76 039
Fakturerade kostnader	7 860	5 940
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-14
Övriga rörelseintäkter	11 079	14 365
Försäkringsersättningar	196 919	661 666
Summa övriga rörelseintäkter	975 335	1 485 776

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-6 446 084	-3 602 699
Reparationer	-623 916	-1 389 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-478 902	-462 366
Försäkringspremier	-302 406	-297 741
Kabel- och digital-TV	-1 332 199	-1 196 077
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 871	-178 298
Serviceavtal	0	-3 849
Obligatoriska besiktningar	-225 085	-10 030
Bevakningskostnader	-126 149	-99 329
Snö- och halkbekämpning	-26 519	-256 260
Förbrukningsinventarier	-34 064	-9 341
Vatten	-504 309	-478 571
Fastighetsel	-855 172	-824 944
Uppvärmning	-3 278 705	-3 155 532
Sophantering och återvinning	-513 559	-521 239
Förvaltningsarvode drift	-435 439	-322 974
Summa driftskostnader	-15 209 379	-12 808 647

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 930 095	-1 907 787
IT-kostnader	-62 650	-27 619
Arvode, yrkesrevisorer	-26 038	-23 281
Övriga förvaltningskostnader	-687 863	-184 784
Kreditupplysningar	-21 659	-33 798
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 579	-55 543
Kontorsmateriel	-23 851	-41 063
Telefon och porto	-5 551	-2 744
Konsultarvoden	0	-56 463
Bankkostnader	-1 730	-2 820
Advokat och rättegångskostnader	0	-29 250
Övriga externa kostnader	0	-1 499
Summa övriga externa kostnader	-2 818 016	-2 366 651

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-60 200	-61 320
Styrelsearvoden	-108 800	-156 674
Sammanträdesarvoden	-24 000	-47 904
Övriga ersättningar	-2 361	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 439	0
Pensionskostnader	-1 923	-2 699
Sociala kostnader	-46 068	-82 281
Summa personalkostnader	-244 791	-365 878

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-509 761	-633 561
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 855 651	-1 863 903
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2	-5 101
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 365 415	-2 502 565

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 179	4 955
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 889	850
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 068	5 806

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-837 532	-907 535
Övriga räntekostnader	0	-4 683
Övriga finansiella kostnader	0	-178
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-837 532	-912 396

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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
	103 197 984	103 197 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 197 984	103 197 984

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 140 057	-21 506 495
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-39 380 462	-37 516 559
	-61 689 019	-59 191 554

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-509 761	-633 561
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 855 651	-1 863 903
	-2 365 412	-2 497 464

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-64 054 431	-61 689 018
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 143 553	41 508 965
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	509 761
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	32 919 260	34 774 911

Taxeringsvärden

Bostäder	160 600 000	160 600 000
Lokaler	2 448 000	2 448 000
Totalt taxeringsvärde	163 048 000	163 048 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 375 000</i>	<i>120 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 673 000</i>	<i>42 673 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-580 818	-575 717
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-247 499
	-849 050	-843 949
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2	-5 101
Installationer på egen fastighet		0
	-2	-5 101
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-580 820	-580 818
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-849 052	-849 050
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2
Varav		
Maskiner och inventarier	0	2

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	182 671	164 557
Summa övriga fordringar	182 671	164 557

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	352 245	302 406
Förutbetalda driftkostnader	23 108	21 799
Förutbetalt förvaltningsarvode	482 524	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	157 410	297 855
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 722
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 418	550 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 020 704	1 181 781

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	684	13 655
Bankmedel	8 083 946	8 059 766
Transaktionskonto	5 148 385	2 746 241
Summa kassa och bank	13 233 015	10 819 663



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	55 590 240	56 212 268
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-622 028	-622 028
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 300 000	
Långfristig skuld vid årets slut	45 668 212	55 590 240

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-03-30	9 300 000,00	0,00	0,00	9 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	7 120 000,00	0,00	160 000,00	6 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-03-01	5 790 000,00	0,00	120 000,00	5 670 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	7 960 000,00	0,00	80 000,00	7 880 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	5 473 333,00	0,00	55 428,00	5 417 905,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	6 052 867,00	0,00	133 032,00	5 919 835,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	2 656 648,00	0,00	28 568,00	2 628 080,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-09-30	4 083 750,00	0,00	45 000,00	4 038 750,00
Summa			56 212 268,00	0,00	622 028,00	55 590 240,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 622 028 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 41 809 462 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.
Resterande skuld 3 813 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.
Uppgifter baseras på lånens förfallotidpunkt enligt nu gällande avtal.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 534	8 802
Clearing	6 274	359
Summa övriga skulder	15 808	9 161

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 700	39 750
Upplupna räntekostnader	40 481	43 140
Upplupna driftskostnader	0	29 141
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 475 763	697 471
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	129 000	132 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 665 151	1 558 452
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 375 595	2 523 454

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-04-07

Ort och datum

Cathrine Wirén

Cathrine Wirén

Carl Målberg

Carl Målberg

Gun-Brith Jörestig

Gun-Brith Jörestig

Stefan Bornedal

Stefan Bornedal

Johan Skruve

Johan Skruve

Digne Sibomana

Digne Sibomana

Anne Bergström

Anne Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09

Ernst & Young AB

Susanne Johansson

Susanne Johansson

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 år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 VETTERSLUND för år 2020 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 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 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.

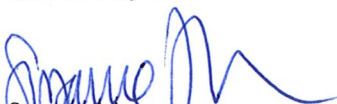
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 9 april 2021

Ernst & Young AB



Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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

