



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 utbyggnad/installation  
av laddstolpar eller laddboxar  
för elbilar/laddhybrider

Leifmarit Haglund  
Källerslundsg 84  
Lägerås 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 föregående 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 <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 640 m <sup>2</sup>    |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 84 170 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 417 tkr (335 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 000 tkr (199 kr/m<sup>2</sup>).

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,<br>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.

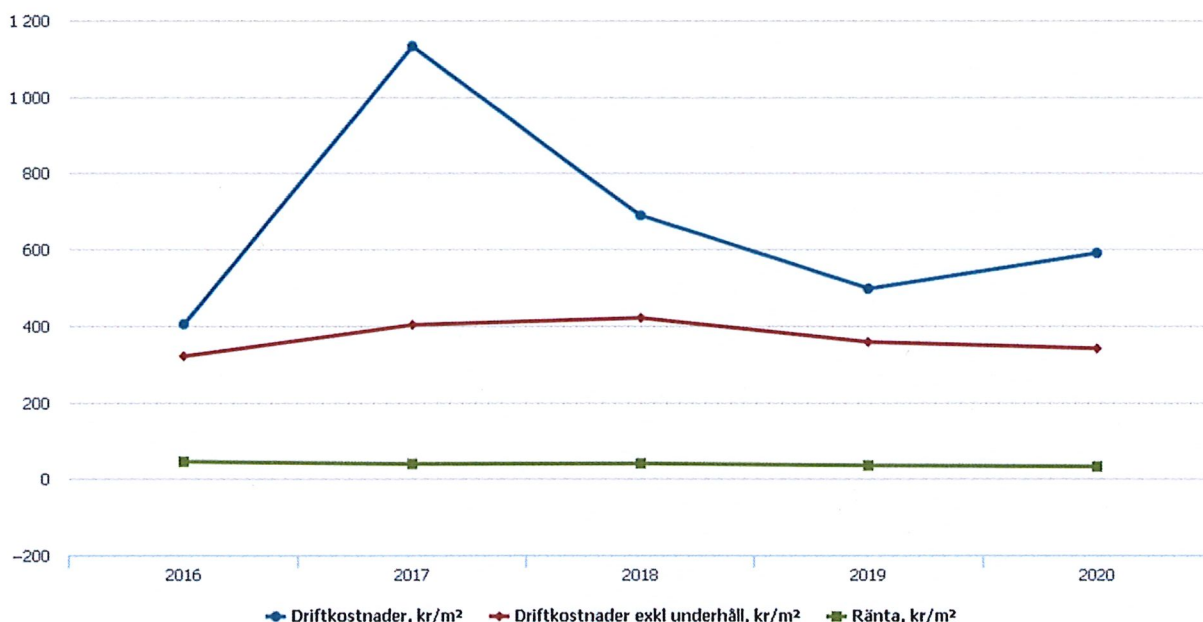
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup>/år.

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 <sup>2</sup>                              | 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 <sup>2</sup>                                | 752    | 737    | 723    | 709     | 695    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 590    | 497    | 689    | 1 132   | 404    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 340    | 357    | 420    | 402     | 320    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 32     | 35     | 40     | 39      | 45     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 0      | 54     | 0      | 45      | 251    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 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-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>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<br>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         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-7 644 594</b> |

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<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 19 520 525               | 19 159 293               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 975 335                  | 1 485 776                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>20 495 860</b>        | <b>20 645 069</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-20 637 601</b>       | <b>-18 043 741</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-141 740</b>          | <b>2 601 328</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 26 068                   | 5 806                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -837 532                 | -912 396                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-811 464</b>          | <b>-906 590</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-953 204</b>          | <b>1 694 738</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-953 204</b>          | <b>1 694 738</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 39 143 553        | 41 508 965        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 0                 | 2                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>39 143 553</b> | <b>41 508 967</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>39 143 553</b> | <b>41 508 967</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 205 581</b>  | <b>1 356 864</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 13 233 015        | 10 819 663        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>13 233 015</b> | <b>10 819 663</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>14 438 596</b> | <b>12 176 527</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>53 582 149</b> | <b>53 685 495</b> |

2

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 580 700         | 1 580 700         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 0                 | 1 397 301         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 580 700</b>  | <b>2 978 001</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 691 390        | -9 783 428        |
| Årets resultat                               |        | -953 204          | 1 694 738         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-7 644 594</b> | <b>-8 088 691</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>-6 063 894</b> | <b>-5 110 690</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 45 668 212        | 55 590 240        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>45 668 212</b> | <b>55 590 240</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 977 831</b> | <b>3 205 944</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>53 582 149</b> | <b>53 685 495</b> |

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<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>19 520 525</b>        | <b>19 159 293</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>975 335</b>           | <b>1 485 776</b>         |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>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                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-15 209 379</b>       | <b>-12 808 647</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 818 016</b>                      | <b>-2 366 651</b>                      |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-244 791</b>                        | <b>-365 878</b>                        |

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| 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         |
|                                               | <b>103 197 984</b> | <b>103 197 984</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>103 197 984</b> | <b>103 197 984</b> |

**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        |
|                       | <b>-61 689 019</b> | <b>-59 191 554</b> |

**Årets avskrivningar**

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

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-64 054 431</b> | <b>-61 689 018</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>39 143 553</b> | <b>41 508 965</b> |
|-------------------|-------------------|

**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          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>163 048 000</b> | <b>163 048 000</b> |
| <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

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

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 182 671        | 164 557        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>182 671</b> | <b>164 557</b> |

**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          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 020 704</b> | <b>1 181 781</b> |

**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         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>13 233 015</b> | <b>10 819 663</b> |



**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        |                   |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>45 668 212</b> | <b>55 590 240</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>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         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>56 212 268,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>622 028,00</b>  | <b>55 590 240,00</b> |

\*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          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>15 808</b> | <b>9 161</b> |

**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 375 595</b> | <b>2 523 454</b> |

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

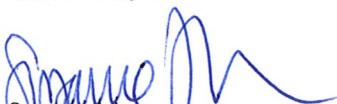
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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](http://www.riksbyggen.se)

