



Bostadsrättsföreningen  
**Vetterlund**

# Årsredovisning

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VETTERSLUND**  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 778000-3385

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





Bostadsrättsföreningen  
**Vetterslund**

# **KALLELSE**

## **till ordinarie föreningsstämma**

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

**Tid: Onsdag 12/4-2017, kl 19.00**

**Plats: Vetterslundsgatan 86, föreningslokalen**

### **Dagordning**

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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VETTERSLUND får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 787 465 kr.

Föreningen äger fastigheten Berghällen 1, Stenpartiet 1 och Stenpartiet 2 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 318 lägenheter och 640 kvm lokalyta uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
42 st	48 st	150 st	60 st	18 st

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Övernattningslägenhet
119 st	56 st	3 st

Total bostadsarea: 25 145 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 640 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 156 199 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 407 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

OK

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

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

Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Cathrine Wirén	Ordförande	Stämman	2018
Malin Lindgren	Vice Ordförande	Stämman	2017
Annika Stålberg	Sekreterare	Stämman	2018
Carl Målberg	Ledamot	Stämman	2018
Ragnar Nyqvist	Ledamot	Stämman	2017
Åsa Skruve Eklund	Ledamot	Stämman	2017
Leif Burlin	Ledamot flyttat maj-16	Stämman	2017
Susanne Löfvander	Ersatt Leif Burlin from maj-16		
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Susanne Löfvander	Tom maj-16	Stämman	2017
Kurt Davidsson		Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

**Valberedning**

Johan Skruve	Sammanställande	Stämman
Robert Wessberg		Stämman

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 503 tkr och planerat underhåll för 2 180 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 50 525 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 194 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 500 tkr.

DES



**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>
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

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>	
Gemensamma utrymmen	970	Asbestsan. renovering tvättstugor
Installationer	567	Utebelysn. Samt låssystem
Huskropp utvändigt	530	Justering balkongdörrar
Markytor	77	Utebelysning
Garage och p-platser	36	Div underhåll garage

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Fönsterbyte påbörjas under våren 2017	2017	Färdigställs 2018
Rörtätning fortskrider	2017	Påbörjades under 2016

**Årets resultat** är 817 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter, minskade driftkostnader, ökade övriga externa kostnader, minskade avskrivningar och minskade finansiella kostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och snöröjning. Kostnaderna för reparationer, renhållning, brandskyddsarbete och komforttjänster är högre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är främst fastställd så att föreningens likviditet är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 508% till 606%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 577 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 217 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 411 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 51 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 51 personer.

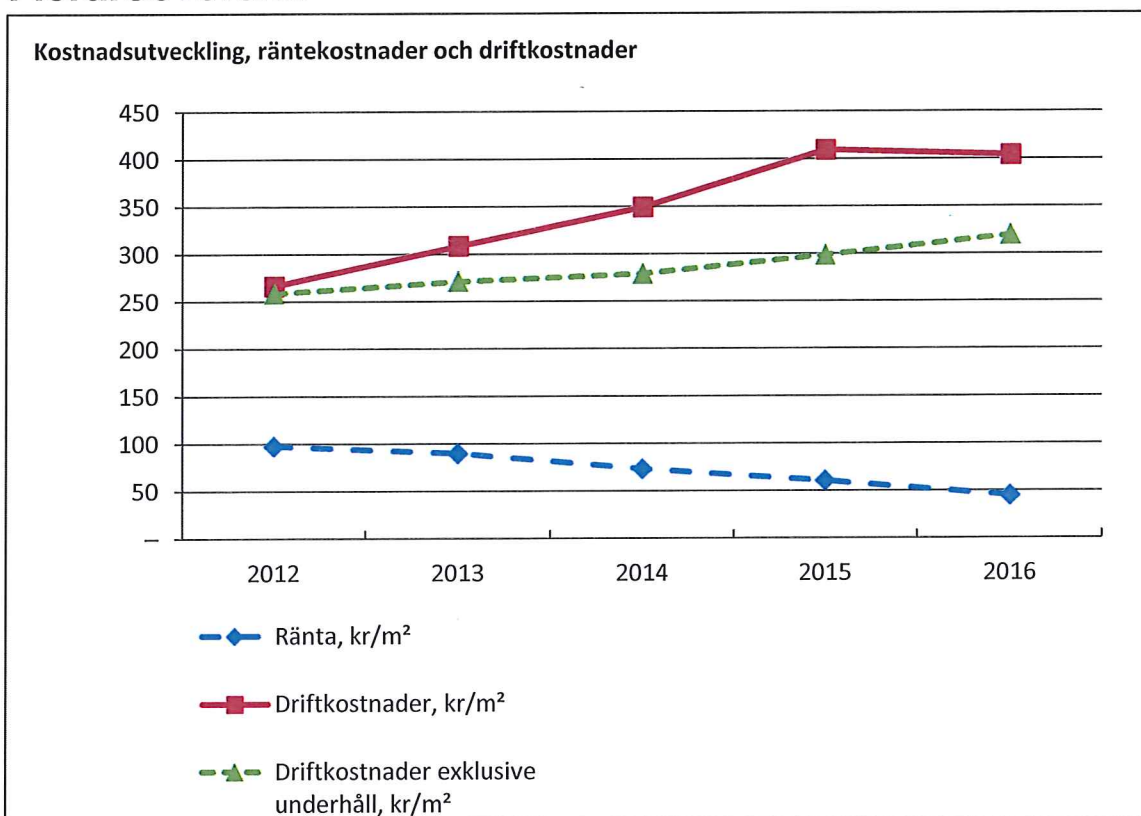
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 411 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	18 128	17 801	17 273	16 761	15 882
Resultat efter finansiella poster	2 640	1 823	1 882	2 020	1 428
Årets resultat	2 640	1 823	1 882	2 020	1 428
Resultat exklusive avskrivningar	5 217	4 443	4 509	4 680	4 700
Resultat inklusive avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	717	1 943	1 309	4 268	4 233
Avsättning till underhållsfond kr/m²	175	97	124	16	18
Balansomslutning	67 079	64 384	65 380	64 250	63 346
Soliditet	19%	16%	13%	10%	7%
Likviditet	606%	508%	548%	338%	212%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	695	681	661	642	611
Driftkostnader, kr/m²	404	409	349	308	266
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	320	298	279	271	259
Ränta, kr/m²	45	60	73	90	97
Underhållsfond, kr/m²	251	161	175	122	143
Lån, kr/m²	2 004	2 020	2 142	2 153	2 177

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

OKS

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700	4 157 108	2 610 892	1 822 955
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 822 955	-1 822 955
Reservering underhållsfond		4 500 000	-4 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 179 618	2 179 618	
Årets resultat				2 639 687
Vid årets slut	1 580 700	6 477 490	2 113 465	2 639 687

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 433 847
Årets resultat före fondförändring	2 639 687
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 179 618
Summa överskott	<u>4 753 152</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: -2 000 000

Att balansera i ny räkning 4 753 152

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

dfB



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	18 127 897	17 800 721
Övriga rörelseintäkter	3	802 438	804 068
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>18 930 335</b>	<b>18 604 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-10 422 072	-10 557 861
Övriga externa kostnader	5	-2 013 202	-1 923 488
Personalkostnader	6	- 166 557	- 183 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 577 259	-2 620 302
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 179 090</b>	<b>-15 285 205</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 751 245</b>	<b>3 319 584</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	–	22 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	43 932	39 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 155 490	-1 558 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 111 558</b>	<b>-1 496 629</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 639 687</b>	<b>1 822 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 639 687</b>	<b>1 822 955</b>

06

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	48 993 673	51 490 644
Inventarier, verktyg och installationer	12	19 562	99 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 013 235</b>	<b>51 590 494</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 013 235</b>	<b>51 590 494</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 768	4 176
Övriga fordringar	13	54 864	64 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	896 480	418 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>958 112</b>	<b>487 243</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	10 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	17 107 565	1 806 554
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 107 565</b>	<b>1 806 554</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 065 677</b>	<b>12 793 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 078 912</b>	<b>64 384 291</b>

OKS

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Underhållsfond		6 477 490	4 157 108
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 058 190</b>	<b>5 737 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 113 465	2 610 892
Årets resultat		2 639 687	1 822 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 753 152</b>	<b>4 433 847</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 811 342</b>	<b>10 171 655</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	51 286 404	51 681 872
Övriga långfristiga skulder	18	–	11 959
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 286 404</b>	<b>51 693 831</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	395 468	395 468
Leverantörsskulder		828 121	505 350
Övriga kortfristiga skulder	19	2 599	64 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 754 978	1 553 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 981 166</b>	<b>2 518 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 078 912</b>	<b>64 384 291</b>

OKS

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	55	2020
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40	2019-2049
Markanläggningar	Linjär	20	2029
Inventarier	Linjär	3-5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	17 474 517	17 131 504
Hyror, lokaler	211 833	207 692
Hyror, garage	394 239	387 387
Hyror, p-platser	113 609	112 370
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 52 147	- 33 903
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 4 026	- 1 018
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 129	- 3 310
	<u>18 127 897</u>	<u>17 800 721</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Balkongtillägg	684 942	686 880
Övriga ersättningar, gästlägenheterna	19 900	3 740
Inkassointäkter	4 020	4 550
Övriga rörelseintäkter	22 451	12 964
Försäkringsersättningar	71 125	95 934
	<u>802 438</u>	<u>804 068</u>

df

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	502 562	441 446
Underhåll	2 179 618	2 862 222
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	420 158	417 344
Försäkringspremier	149 706	144 718
Kabel- och digital-TV, bredband	1 184 931	1 194 284
Trädgårdsskötsel	21 424	33 068
Systematiskt brandskyddsarbete	457 520	–
Städning gemensamma utrymmen	267	9 300
Obligatoriska besiktningar	3 575	–
Bevakningskostnader	94 435	75 160
Snö- och halkbekämpning	109 517	217 275
Förbrukningsmateriel	22 335	35 723
Sophantering och återvinning	483 876	450 128
Komforttjänster, Värme, vatten och el	4 792 148	4 677 193
	<u>10 422 072</u>	<u>10 557 861</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	18 750	–
Förvaltningsarvode	1 842 144	1 785 621
IT-kostnader	20 171	10 269
Juridiska kostnader	5 300	6 775
Arvode, yrkesrevisorer	20 600	20 000
Möteskostnader	7 440	13 046
Övriga förvaltningskostnader, köpta tjänster	44 241	900
Kreditupplysningar	–	4 061
Lämnade bidrag o gåvor	1 862	1 572
Kontorsmateriel och trycksaker	45 896	38 224
Telefon och porto	3 405	2 327
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	13
	<u>2 013 202</u>	<u>1 923 488</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Ersättning till övriga uppdragstagare	28 784	51 520
Fast styrelsearvode	66 200	66 197
Sammanträdesarvoden	30 186	26 040
Utbildning, förtroendevalda	5 000	–
Summa	<u>130 170</u>	<u>143 757</u>
Sociala kostnader	36 387	39 797
	<u>166 557</u>	<u>183 554</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	633 000	633 000
Om- och tillbyggnader	1 684 449	1 684 449
Markanläggningar	179 522	179 522
Inventarier och verktyg	30 789	73 831
Installationer	49 499	49 500
	<u>2 577 259</u>	<u>2 620 302</u>



2016-12-31      2015-12-31

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	–	630
Resultat vid försäljning av aktier och andelar i andra företag	–	21 378
	–	22 008

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbanken	12 841	37 862
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	955	1 206
Övriga ränteintäkter	30 137	561
	43 932	39 629

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 155 490	1 558 266
	1 155 490	1 558 266

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	89 792 806	89 792 806
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	7 180 885	7 180 885
Summa anskaffningsvärden	103 197 984	103 197 984

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-51 348 296	-49 030 847
Tillkommande utgifter	- 359 044	- 179 522
	-51 707 340	-49 210 369

Årets avskrivning byggnader	-2 317 449	-2 317 449
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 179 522	- 179 522
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 204 311	-51 707 340

Restvärde enligt plan vid årets slut	48 993 673	51 490 644
--------------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärden

bostäder	153 800 000	135 200 000
lokaler	2 399 000	2 207 000
Totalt taxeringsvärde	156 199 000	137 407 000
<i>varav byggnader</i>	116 988 000	103 964 000

afs

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

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

Summa anskaffningsvärden 849 052      849 052

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 551 202	- 477 371
Installationer	- 198 000	- 148 500

- 749 202      - 625 871

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 30 789	- 73 831
Installationer	- 49 499	- 49 500

- 80 288      - 123 331

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan - 829 490      - 749 202

Restvärde enligt plan vid årets slut 19 562      99 850

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattefordringar	13 226	23 096
Skattekonto	41 638	41 063

54 864      64 159

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	161 866	149 706
Förutbetalt förvaltningsarvode	460 536	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	243 906	243 507
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 625	1 350
Övriga förutbetalda kostnader	–	885
Övriga periodiserade kostnader	24 547	23 460

896 480      418 908

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	10 500 000
-------------------------------------	---	------------

–      10 500 000



2016-12-31      2015-12-31

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	8 707	4 587
Bankmedel	10 029 562	–
Förvaltningskonto i Swedbank	7 069 296	1 801 967
	<u>17 107 565</u>	<u>1 806 554</u>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	51 681 872	52 077 340
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 395 468	- 395 468
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>51 286 404</u>	<u>51 681 872</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,56%	2020-09-30	4 263 750		45 000	4 218 750
STADSHYPOTEK AB	1,63%	2021-03-30		9 300 000		9 300 000
STADSHYPOTEK AB	1,72%	2020-12-01	2 770 920		28 568	2 742 352
STADSHYPOTEK AB	2,31%	2017-06-01	7 760 000		160 000	7 600 000
STADSHYPOTEK AB	2,38%	2025-04-30	6 584 995		133 032	6 451 963
STADSHYPOTEK AB	2,74%	2019-06-01	7 775 670			7 775 670
STADSHYPOTEK AB	3,82%	2018-09-01	5 622 005		28 868	5 593 137
STADSHYPOTEK AB	4,75%	2016-03-30	9 300 000	-9 300 000		0
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,56%	90 dagar	8 000 000			8 000 000
			<b>52 077 340</b>	<b>0</b>	<b>395 468</b>	<b>51 681 872</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 395 468 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 581 872 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 49 704 532 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga långfristiga skulder**

Mottagna depositioner	–	11 959
	–	<u>11 959</u>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	2 599	64 040
	<u>2 599</u>	<u>64 040</u>

afs

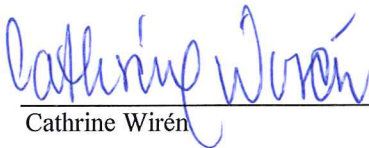
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	29 034	–
Upplupna räntekostnader	62 461	63 340
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 510	9 519
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	100 866	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 394	40 814
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 485 713	1 419 274
	<u>1 754 978</u>	<u>1 553 947</u>

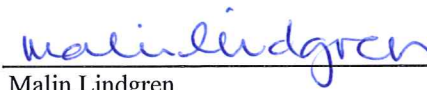
**Ställda säkerheter***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	63 583 200	63 583 200
Summa ställda panter	<u>63 583 200</u>	<u>63 583 200</u>

Västerås 2017-03-13



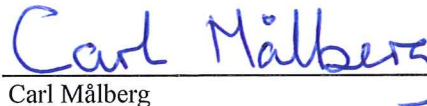
Cathrine Wirén



Malin Lindgren



Annika Ståhlberg



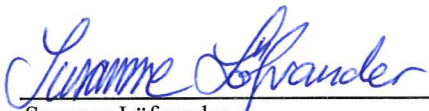
Carl Målberg



Ragnar Nyqvist



Åsa Skruve Eklund



Susanne Löfvander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-28  
Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetterlund för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

AE

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 på fel, 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 fel, 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 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 Vetterlund för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 28 mars 2017

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

---

# 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)