



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Vetterslund
Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 11/4-2018, kl 19.00

Plats: Vetterslundsgatan 86, föreningslokalen

Dagordning

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

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. fönsterbytet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på brandtättningsprojektet som pågår. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a att större del av kostnaden för fönsterbytet togs under 2017.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 606 % till 142 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -12 978 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten 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 och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

afs

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
42	48	150	60	18	318

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	3	119	56

Total bostadsarea: 25 145 m²

Total lokalarea: 640 m²

Föregående års taxeringsvärde 156 199 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 802 tkr och planerat underhåll för 18 845 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 572 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 261 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 584 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 858 tkr (150 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 000 tkr (194 kr/m²). Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga, byte mangel	26
Installationer, främst låsbyte	1 047
Huskropp utvändigt, fönster	17 762
Garage och p-platser	10

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2017	Färdigställs 2018
Rörtätning	2017	Påbörjades 2016, färdigställs 2018

AKS

Efter senaste stämman 2017-04-12 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Cathrine Wirén	Ordförande	Stämman	2018
Malin Lindgren	Vice Ordförande	Stämman	2019
Annika Stålberg	Sekreterare	Stämman	2018
Carl Målberg	Ledamot	Stämman	2018
Anne Bergström	Ledamot	Stämman	2019
Halo Rash Xelany	Ledamot	Stämman	2019
Christian Thorborg	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Susanne Löfvander	Stämman	2018
Ragnar Nyqvist	Stämman	2018
Digne Sibomana	Stämman	2018
Arian Kakasor	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Johan Skruve Eklund	Stämman
Robert Wessberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 411. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46. Årets avgående medlemmar uppgår till 41. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 416.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

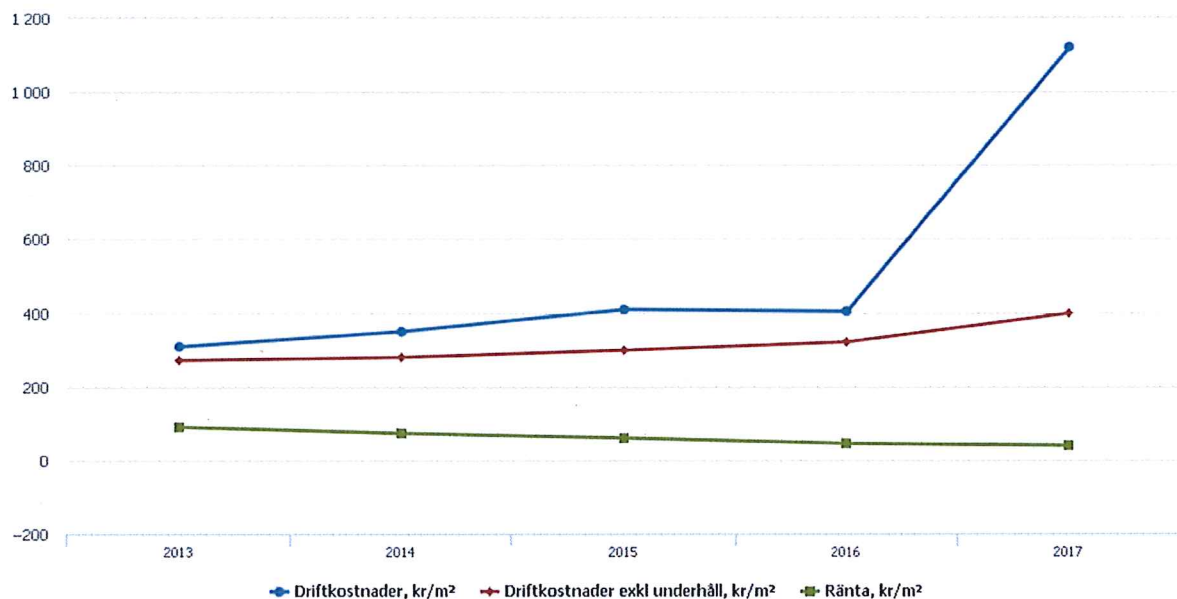
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m²/år.

34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 38 st).

OK

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	18 466	18 128	17 801	17 273	16 761
Resultat efter finansiella poster	-15 477	2 640	1 823	1 882	2 020
Årets resultat	-15 477	2 640	1 823	1 882	2 020
Resultat exklusive avskrivningar	-12 978	5 217	4 443	4 509	4 680
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-17 978	717	1 943	1 309	4 268
Avsättning till underhållsfond kr/m²	194	175	97	124	16
Balansomslutning	52 334	67 079	64 384	65 380	64 250
Soliditet %	-5	19	16	13	10
Likviditet %	142	606	508	548	338
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	709	695	681	661	642
Driftkostnader, kr/m²	1 132	404	409	349	308
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	402	320	298	279	271
Ränta, kr/m²	39	45	60	73	90
Underhållsfond, kr/m²	45	251	161	175	122
Lån, kr/m²	1 989	2 004	2 020	2 142	2 153

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.

afs

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700	6 477 490	2 113 465	2 639 687
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 639 687	-2 639 687
Reservering underhållsfond		5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 310 500	10 310 500	
Årets resultat				-15 477 145
Vid årets slut	1 580 700	1 166 990	10 063 652	-15 477 145

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	4 753 152
Årets resultat	-15 477 145
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 310 500
Summa	-5 413 493

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 5 413 493
-----------------------------------	--------------------

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

OK

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 466 397	18 127 897
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 185 428	802 438
Summa rörelseintäkter		19 651 825	18 930 335
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-29 201 359	-10 440 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 222 285	-1 994 452
Personalkostnader	Not 6	-208 167	-166 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 499 137	-2 577 259
Summa rörelsekostnader		-34 130 949	-15 179 090
Rörelseresultat		-14 479 124	3 751 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 100	43 932
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 023 121	-1 155 490
Summa finansiella poster		-998 021	-1 111 558
Resultat efter finansiella poster		-15 477 145	2 639 687
Årets resultat		-15 477 145	2 639 687

df

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 503 894	48 993 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 204	19 562
Summa materiella anläggningstillgångar		46 514 098	49 013 235
Summa anläggningstillgångar		46 514 098	49 013 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	26 464	6 768
Övriga fordringar	Not 13	94 913	54 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	507 825	896 480
Summa kortfristiga fordringar		629 203	958 112
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 191 100	17 107 565
Summa kassa och bank		5 191 100	17 107 565
Summa omsättningstillgångar		5 820 303	18 065 677
Summa Tillgångar		52 334 401	67 078 912

df

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		1 166 990	6 477 490
Summa bundet eget kapital		2 747 690	8 058 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 063 652	2 113 465
Årets resultat		-15 477 145	2 639 687
Summa fritt eget kapital		-5 413 493	4 753 152
Summa eget kapital		-2 665 803	12 811 342
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 890 936	51 286 404
Summa långfristiga skulder		50 890 936	51 286 404
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	395 468	395 468
Leverantörsskulder	Not 18	2 100 159	828 121
Skatteskulder	Not 19	1 720	0
Övriga skulder	Not 20	59 614	2 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 552 307	1 754 978
Summa kortfristiga skulder		4 109 268	2 981 166
Summa Eget kapital och Skulder		52 334 401	67 078 912

AKS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	17 823 945	17 474 517
Hyror, lokaler	220 259	211 833
Hyror, garage	397 070	394 239
Hyror, p-platser	115 036	113 609
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-61 401	-52 147
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 029	-4 026
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 900	-10 129
Rabatter, föreningens egna nyttjade lokaler	-19 583	0
Summa nettoomsättning	18 466 397	18 127 897

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	13 900	0
Balkongtillägg	682 554	684 942
Övriga ersättningar	45 456	19 900
Fakturerade kostnader	2 220	4 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	0
Övriga rörelseintäkter	82 960	22 451
Försäkringsersättningar	358 303	71 125
Summa övriga rörelseintäkter	1 185 428	802 438

af

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-18 845 364	-2 179 618
Reparationer	-801 882	-502 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-442 160	-420 158
Försäkringspremier	-161 866	-149 706
Kabel- och digital-TV	-1 187 056	-1 184 931
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 071 949	-457 520
Serviceavtal	-3 872	0
Obligatoriska besiktningar	-2 479	-3 575
Bevakningskostnader	-107 081	-94 435
Snö- och halkbekämpning	-103 747	-109 517
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmateriel	-26 099	-22 335
*Drift, vatten, el, värme och underhåll av dessa installationer	0	-4 792 148
*Vatten	-502 006	0
*Fastighetsel	-853 944	0
*Uppvärmning	-3 263 035	0
*Förvaltningsarvode drift	-334 787	-40 441
Sophantering och återvinning	-494 033	-483 876
*2016 redovisades taxekostnader som ett belopp		
Summa driftkostnader	-29 201 359	-10 440 822

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 842 136	-1 842 144
IT-kostnader	-26 894	-20 171
Arvode, yrkesrevisorer	-24 229	-20 600
Övriga förvaltningskostnader	-5 209	-51 681
Kreditupplysningar	-1 650	-5 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 952	0
Representation	-714	-1 862
Kontorsmateriel	-48 740	-45 896
Telefon och porto	-5 063	-3 405
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Konsultarvoden, projektledning fönsterbyte	-212 500	0
Bankkostnader	-180	-180
Övriga externa kostnader	-5 019	-3 210
Summa övriga externa kostnader	-2 222 285	-1 994 452

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Timersättning förtroendevalda	-26 370	-23 408
Styrelsearvoden	-83 770	-66 200
Sammanträdesarvoden	-34 830	-30 186
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 446	-5 376
Övriga kostnadsersättningar	-8 962	0
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-47 789	-36 387
Summa personalkostnader	-208 167	-166 557

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-633 000	-633 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 684 449	-1 684 449
Avskrivning Markanläggningar	-172 330	-179 522
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 358	-30 789
Avskrivning Installationer	0	-49 499
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 499 137	-2 577 259

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 050	12 841
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	955
Övriga ränteintäkter	9	30 137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 100	43 932

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 022 493	-1 155 490
Övriga räntekostnader	-350	0
Övriga finansiella kostnader	-278	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 023 121	-1 155 490

afg

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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
	103 197 984	103 197 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 197 984	103 197 984
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-53 665 745	-51 348 296
Tillkommande utgifter	-538 566	-359 044
	- 54 204 311	- 51 707 340
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 317 449	-2 317 449
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-172 330	-179 522
	- 2 489 779	- 2 496 971
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 56 694 090	- 54 204 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 503 894	48 993 673
Varav		
Byggnader	33 809 612	36 127 061
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	6 469 989	6 642 319
Taxeringsvärden		
Byggnader	116 988 000	116 988 000
Mark	39 211 000	39 211 000
Totalt taxeringsvärde	156 199 000	156 199 000

OKB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	580 820	580 820
Inventarier och verktyg	20 733	20 733
Installationer på egen fastighet	247 499	247 499
	849 052	849 052
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	849 052	849 052

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-561 258	-530 469
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-198 000
	- 829 490	- 749 202

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-9 358	-30 789
Installationer på egen fastighet		-49 499
	- 9 358	- 80 288

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 838 848 - 829 490

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 204 19 562

Varav

Maskiner och inventarier	10 204	19 562
--------------------------	--------	--------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 384	4 877
Kundfordringar	3 080	1 891
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 464	6 768

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	13 226
Skattekonto	94 913	41 638
Summa övriga fordringar	94 913	54 864

06

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 962	161 866
Förutbetalda driftkostnader	19 403	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	460 536
Förutbetald kabel-tv-avgift	295 636	243 906
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 625	5 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 200	24 547
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	507 825	896 480

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 087	8 707
Bankmedel	54 611	10 029 562
Transaktionskonto	5 133 401	7 069 296
Summa kassa och bank	5 191 100	17 107 565

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	51 286 404	51 681 872
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-395 468	-395 468
Långfristig skuld vid årets slut	50 890 936	51 286 404

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,82 %	2018-09-01	5 593 137,00	0,00	28 868,00	5 564 269,00
SWEDBANK	0,60%	2018-12-31	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2019-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	4 218 750,00	0,00	45 000,00	4 173 750,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	2 742 352,00	0,00	28 568,00	2 713 784,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-03-30	9 300 000,00	0,00	0,00	9 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	7 600 000,00	0,00	160 000,00	7 440 000,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	6 451 963,00	0,00	133 032,00	6 318 931,00
Summa			51 681 872,00	0,00	395 468,00	51 286 404,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 395 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 395 tkr årligen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	395 468	395 468
Summa övriga skulder till kreditinstitut	395 468	395 468

AB

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	2 100 159	828 121
Summa leverantörsskulder	2 100 159	828 121

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	1 720	0
Summa skatteskulder	1 720	0

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	59 614	2 599
Summa övriga skulder	59 614	2 599

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 300	29 034
Upplupna räntekostnader	54 854	62 461
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 510
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	29 600	100 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 394
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 437 053	1 485 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 552 307	1 754 978

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

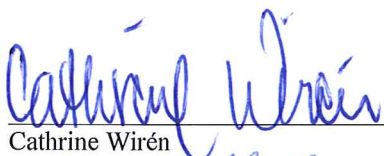
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

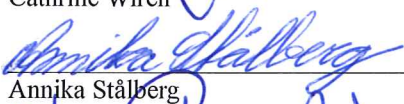
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

as

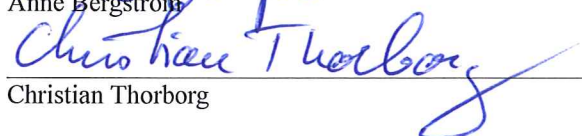
Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-02-26
Ort och datum

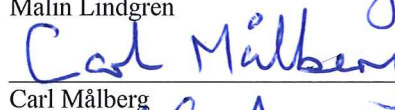

Cathrine Wirén


Annika Ståhlberg


Anne Bergström


Christian Thorborg

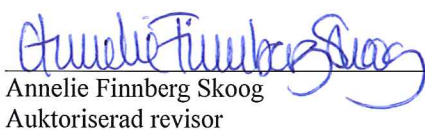

Malin Lindgren


Carl Målberg


Halo Rash Xelany

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28

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 2017.

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 2017 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 uppger, 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.



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. Risken 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den 28/3 2018

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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 bostadsrättsföreningens räntintäkter 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 planenliga 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

