



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vetterslund
Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Medlemsfullmakt stämma

Jag, _____, innehavare av bostadsrätt nr _____ bostadsrättsföreningen Brf Vetterslund, lämnar härmed fullmakt till _____ att företräda mig och använda min rösträtt i samband med årsstämma den 27 maj 2020.

Datum och underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Bostadsrättens nummer finns på ovanför lägenhetsdörren, på dörrkarmens vänstra sida.

Den ifyllda fullmaktblanketten tas med till stämman.

Behandling av personuppgifter

Bostadsrättsföreningen kommer såsom personuppgiftsansvarig att behandla dina personuppgifter. För information om föreningens behandling av dina personuppgifter, samt vilka rättigheter du har som registrerad, vänligen kontakta föreningen.



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 27/5-2020, 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, Carl Målberg, Christian Thorborg och Digne Sibomana, samt suppleanterna Susanne Löfvander och Mats Jos .
- 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 bättnad än föregående år främst pga lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader. 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 317 % till 380 %

I resultatet ingår avskrivningar med 2 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 197 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 m² 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

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	119	56

Total bostadsarea 25 145 m²

Total lokalarea 640 m²

Årets taxeringsvärde	163 048 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 199 000 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 Security (tidigare Nokas)	Bevakning/Störningsjour
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård
ComHem	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring
Sharp	Kopiator/scanner
Vafab Miljö AB	Hantering av återvinningsmaterial
EY	Revision

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 389 tkr och planerat underhåll för 3 603 tkr. Utöver detta har alla termostater bytts ut. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan på 30 år som är uppdaterad i oktober 2019 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 7 414 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 307 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 167 700 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 490 tkr (218 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 000 tkr (199 kr/m²). Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden något.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Byte fönster/balkongdörrar	2002	
Rörstamsbyte	2002-2005	
Elstambyte	2003-2005	
Byte takfläktar	2009	
Utbyggnad av balkonger	2009-2010	
Grundisolering	2011	
Tvättstugor	2013	
Grundisolering	2014	
Portar	2014	
Elcentraler	2014	
Elcentraler	2015	
Tvättstugor	2015	
Ytterbelysning	2015	
Asbestsanering	2016	
Tvättstugor	2016	
Utebelysning	2016	
Låssystem	2016	
Justering balkongdörrar	2016	
Underhåll garage	2016	
Fönsterbyte	2017-2018	
Underhåll bottenstammar (etapp 1 av 3)	2019	
Termostatbyte	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trappskador	64 319
Installationer, infordring bottenstammar	3 108 381
Huskropp utvändigt, stålräcken	430 000

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	2020
Johan Skruve	Sekreterare	2021
Carl Målberg	Vice ordförande	2020
Christian Thorborg	Ledamot	2020
Digne Sibomana	Ledamot	2020
Gun-Brith Jörestig	Ledamot	2021
Anne Bergström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Löfvander	Suppleant	2020
Mats Jos	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 408 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

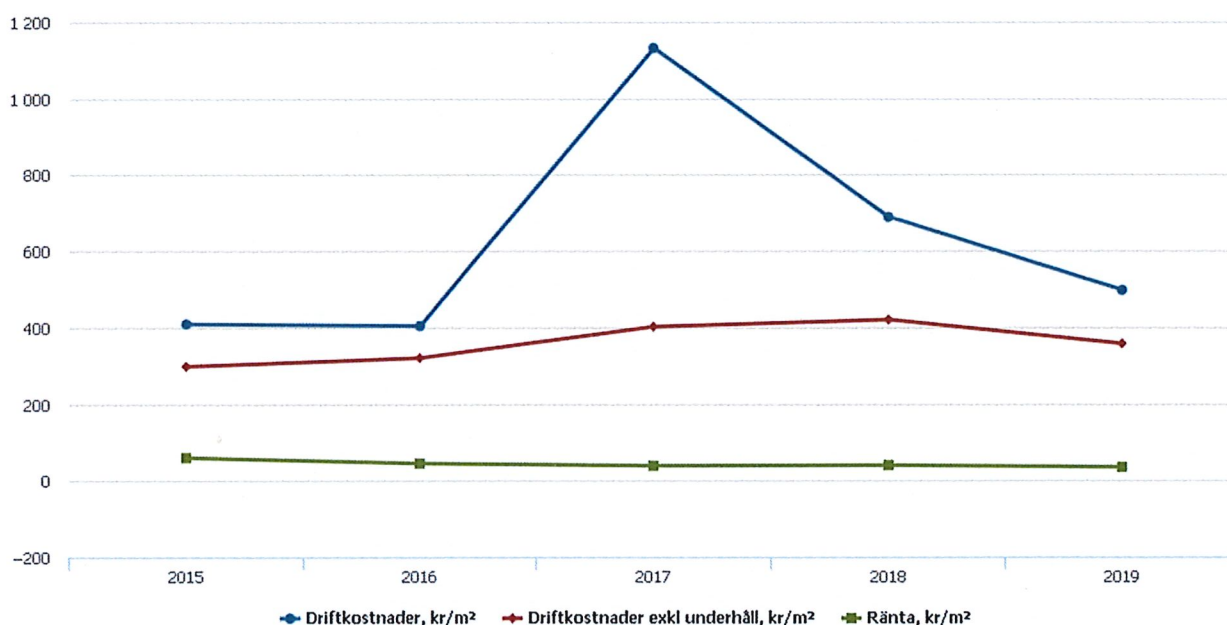
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	19 159	18 821	18 466	18 128	17 801
Resultat efter finansiella poster	1 695	-4 140	-15 477	2 640	1 823
Årets resultat	1 695	-4 140	-15 477	2 640	1 823
Resultat exklusive avskrivningar	4 197	-1 637	-12 978	5 217	4 443
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-803	-6 637	-17 978	717	1 943
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	194	194	194	175	97
Balansomslutning	53 685	51 951	52 334	67 079	64 384
Soliditet %	-10	-13	-5	19	16
Likviditet %	380	317	142	606	508
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	723	709	695	681
Driftkostnader, kr/m ²	497	689	1 132	404	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	420	402	320	298
Ränta, kr/m ²	35	40	39	45	60
Underhållsfond, kr/m ²	54	0	45	251	161
Lån, kr/m ²	2 180	2 203	1 989	2 004	2 020



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700	0	0	0	-4 246 503	-4 139 624
Disposition enl. årsstämmobeslut					-4 139 624	4 139 624
Reservering underhållsfond				5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 602 699	3 602 699	
Årets resultat						1 694 738
Vid årets slut	1 580 700	0	0	1 397 301	-9 783 428	1 694 738


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 386 127
Årets resultat	1 694 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 602 699
Summa	-8 088 691

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 088 691

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 159 293	18 821 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 485 776	832 881
Summa rörelseintäkter		20 645 069	19 654 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 808 647	-17 768 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 366 651	-2 339 387
Personalkostnader	Not 6	-365 878	-158 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 502 565	-2 502 565
Summa rörelsekostnader		-18 043 741	-22 769 663
Rörelseresultat		2 601 328	-3 115 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 806	1 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-912 396	-1 025 883
Summa finansiella poster		-906 590	-1 024 182
Resultat efter finansiella poster		1 694 738	-4 139 624
Årets resultat		1 694 738	-4 139 624

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 508 965	44 006 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2	5 103
Summa materiella anläggningstillgångar		41 508 967	44 011 533
Summa anläggningstillgångar		41 508 967	44 011 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 526	437
Övriga fordringar	Not 12	164 557	133 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 181 781	1 087 519
Summa kortfristiga fordringar		1 356 864	1 221 189
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 819 663	6 718 321
Summa kassa och bank		10 819 663	6 718 321
Summa omsättningstillgångar		12 176 527	7 939 510
Summa tillgångar		53 685 495	51 951 043

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 580 700	1 580 700	
Fond för yttre underhåll	1 397 301	0	
Summa bundet eget kapital	2 978 001	1 580 700	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-9 783 428	-4 246 503	
Årets resultat	1 694 738	-4 139 624	
Summa fritt eget kapital	-8 088 691	-8 386 127	
Summa eget kapital	-5 110 690	-6 805 427	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 590 240	56 252 268
Summa långfristiga skulder		55 590 240	56 252 268
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	622 028	542 028
Leverantörsskulder		29 375	796 639
Skatteskulder		21 926	8 716
Övriga skulder	Not 16	9 161	8 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 523 454	1 148 365
Summa kortfristiga skulder		3 205 944	2 504 202
Summa eget kapital och skulder		53 685 495	51 951 043

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	35
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

29

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 542 886	18 178 632
Hyror, lokaler	205 913	209 809
Hyror, garage	390 000	390 650
Hyror, p-platser	113 568	113 399
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-80 594	-56 374
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 030	-5 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 450	-4 901
Rabatter	0	-4 676
Summa nettoomsättning	19 159 293	18 821 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	40 900	0
Övriga avgifter	0	12 800
Balkongtillägg	686 880	684 000
Övriga ersättningar	76 039	72 139
Fakturerade kostnader	5 940	9 271
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-14	4
Övriga rörelseintäkter	14 365	11 035
Försäkringsersättningar	661 666	43 632
Summa övriga rörelseintäkter	1 485 776	832 881

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 602 699	-6 939 070
Reparationer	-1 389 397	-1 442 946
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-462 366	-449 156
Försäkringspremier	-297 741	-169 962
Kabel- och digital-TV	-1 196 077	-1 185 903
Systematiskt brandskyddsarbete	-178 298	-1 812 743
Serviceavtal	-3 849	0
Obligatoriska besiktningar	-10 030	0
Bevakningskostnader	-99 329	-133 517
Snö- och halkbekämpning	-256 260	-193 674
Förbrukningsinventarier	-9 341	-25 718
Vatten	-478 571	-497 739
Fastighetsel	-824 944	-846 156
Uppvärmning	-3 155 532	-3 235 303
Sophantering och återvinning	-521 239	-499 914
Förvaltningsarvode drift	-322 974	-337 141
Summa driftkostnader	-12 808 647	-17 768 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 907 787	-1 865 292
IT-kostnader	-27 619	-31 957
Arvode, yrkesrevisorer	-23 281	-22 338
Övriga förvaltningskostnader	-184 784	-19 576
Kreditupplysningar	-33 798	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 543	-56 470
Representation	0	-10 342
Kontorsmateriel	-41 063	-49 805
Telefon och porto	-2 744	-5 264
Konsultarvoden	-56 463	-237 294
Bankkostnader	-2 820	-1 775
Advokat och rättegångskostnader	-29 250	-12 131
Övriga externa kostnader	-1 499	-27 143
Summa övriga externa kostnader	-2 366 651	-2 339 387

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-61 320	-61 152
Styrelsearvoden *	-156 674	-23 150
Sammanträdesarvoden	-47 904	-36 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	0
Pensionskostnader	-2 699	0
Sociala kostnader	-82 281	-37 748
* I bokslutet 2018 bokades för lite arvode upp, sammanlagda arvoden 2018 och 2019 / 2 ger en rättvisande bild av kostnaden. Detta på grund av ändrad tid för utbetalning.		
Summa personalkostnader	-365 878	-158 770

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-633 561	-633 561
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 863 903	-1 863 903
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 101	-5 101
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 502 565	-2 502 565

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	4 955	200
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	850	1 501
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 806	1 701

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-907 535	-1 025 686
Övriga räntekostnader	-4 683	-197
Övriga finansiella kostnader	-178	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-912 396	-1 025 883

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 649 818	22 649 818
Mark	6 224 293	6 224 293
Anslutningsavgifter	168 500	168 500
Tillkommande utgifter	74 155 373	74 155 373
	103 197 984	103 197 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 197 984	103 197 984
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 506 495	-20 872 934
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-37 516 559	-35 652 656
	-59 191 554	-56 694 090
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-633 561	-633 561
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 863 903	-1 863 903
	-2 497 464	-2 497 464
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-61 689 018	-59 191 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 508 965	44 006 430
Varav		
Byggnader	509 761	1 143 323
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	34 774 911	36 638 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	160 600 000	153 800 000
Lokaler	2 448 000	2 399 000
	163 048 000	156 199 000
Totalt taxeringsvärde	163 048 000	156 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 375 000</i>	<i>116 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 673 000</i>	<i>39 211 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-575 717	-570 616
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-247 499
	-843 949	-838 848
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 101	-5 101
Installationer på egen fastighet		0
	-5 101	-5 101
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-580 818	-575 717
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
	-849 050	-843 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	2	5 103
Varav		
Maskiner och inventarier	2	5 103

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	164 557	133 233
Summa övriga fordringar	164 557	133 233

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	302 406	297 741
Förutbetalda driftkostnader	21 799	20 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	466 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	297 855	297 265
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 722	5 625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 181 781	1 087 519

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	13 655	6 484
Bankmedel, SBAB	8 059 766	54 811
Transaktionskonto	2 746 241	6 657 026
Summa kassa och bank	10 819 663	6 718 321


Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	56 212 268	56 794 296
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-622 028	-542 028
Långfristig skuld vid årets slut	55 590 240	56 252 268

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,38%	2019-06-28	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-09-30	4 128 750,00	0,00	45 000,00	4 083 750,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	2 685 216,00	0,00	28 568,00	2 656 648,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-03-30	9 300 000,00	0,00	0,00	9 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	7 280 000,00	0,00	160 000,00	7 120 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-03-01	5 910 000,00	0,00	120 000,00	5 790 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	5 528 761,00	0,00	55 428,00	5 473 333,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	6 185 899,00	0,00	133 032,00	6 052 867,00
Summa			56 794 296,00	0,00	582 028,00	56 212 268,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 622 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 622 tkr årligen. 

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	8 802	3 714
Avräkning hyror och avgifter	0	4 740
Clearing	359	0
Summa övriga skulder	9 161	8 454

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 750	14 271
Upplupna räntekostnader	43 140	55 178
Upplupna driftskostnader	29 141	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	697 471	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 100
Upplupna styrelsearvoden	132 500	45 422
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 558 452	1 011 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 523 454	1 148 365

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

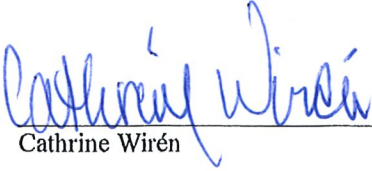
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

81

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-03-16

Ort och datum



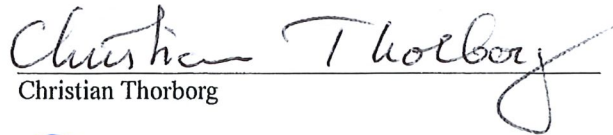
Cathrine Wirén



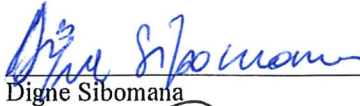
Carl Målberg



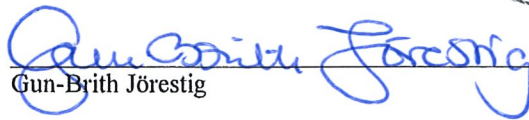
Johan Skruve



Christian Thorborg



Digne Sibomana



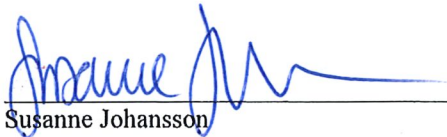
Gun-Brith Jörestig



Anne Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

Ernst & Young AB



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 2019.

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 2019 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

59



Building a better
working world

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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 27 april 2020

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 fastighets- 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 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 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

