



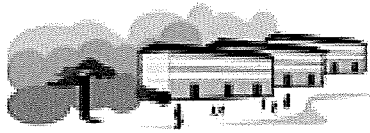
Bostadsrättsföreningen  
Vetterslund

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Vetterslund  
Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen  
**Vetterslund**

# KALLELSE

## till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: **Onsdag 27/4-2022, 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, Stefan Bornedal och Digne Sibomana, samt suppleanterna Christian Thorborg och Susanne Löfvander.
- 14) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
- 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.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Underhållskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utfört underhåll. Räntekostnaderna har minskat jämfört med fg år pga omlagda lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 104%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 309% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Berghällen 1, Stenpartiet 1 och Stenpartiet 2 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 318 lägenheter och 640 kvm lokalyta. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Veterslundsgatan 2-86 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

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

**Dessutom tillkommer**

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

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

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

Årets taxeringsvärde 163 048 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 163 048 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Telenor	Bredband + IP-telefoni
Mälarenergi	Komfortavtal, el/vatten/fjärrvärme inkl undercentraler
TreG	Molntjänst (lagring e-post, systemdrift, backup etc)
Avarn (fd Nokas)	Bevakning/Störningsjour
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård
ComHem/ Tele2	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring
Sharp	Kopiator/scanner
Vafab Miljö AB	Hantering av återvinningsmaterial
Ernst & Young	Revision



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 657 tkr och planerat underhåll för 9 158 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan på 30 år som är uppdaterad i oktober 2021 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 608 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 223 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 78 415 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 841 tkr (312 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 628 tkr (224 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt.

④

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugor	2015	
Ytterbelysning	2015	
Elcentraler	2015	
Grundisolering	2014	
Elcentraler	2014	
Portar	2014	
Tvättstugor	2013	
Grundisolering	2011	
Byte takfläktar	2009	
Utbyggnad av balkonger	2009-2010	
Elstambyte	2003-2005	
Byte fönster/balkongdörrar	2002	
Rörstamsbyte	2002-2005	
Asbestsanering	2016	
Tvättstugor	2016	
Utebelysning	2016	
Låssystem	2016	
Justering balkongdörrar	2016	
Underhåll garage	2016	
Fönsterbyte	2017-2018	
Underhåll bottenstammar (etapp 1, av 3)	2019	
Trappskador, stålräcken	2019	
Infordring bottenstammar	2020	
Målning entré och källardörrar	2020	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, underhåll i föreningslokalen	49 846
Gemensamma utrymmen Tvättstugor	120 403
Installationer, infordring rör	5 094 203
Huskropp utvändigt, Pelarrenovering	4 385 203
Markytor, Grillplatser och sandlådor	735 375
Garage och p-platser, ytterbelysning	66 666



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cathrine Wirén	Ordförande	2022
Johan Skruve	Sekreterare	2023
Carl Målberg	Vice ordförande	2022
Stefan Bornedal	Ledamot	2022
Gun-Brith Jörestig	Ledamot	2023
Digne Sibomana	Ledamot	2022
Anne Bergström	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christian Thorborg	Suppleant	2022
Susanne Löfvander	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alise Molberga	2022
Åsa Skruve-Eklund	2022

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 59 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 417 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 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 2022-01-01.

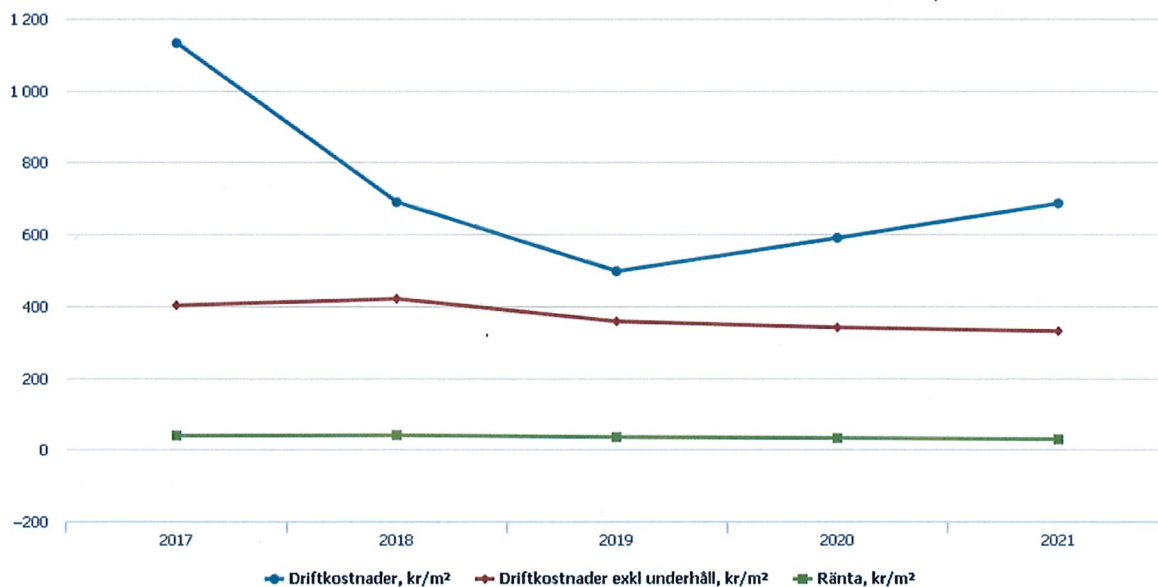
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	19 875	19 520	19 159	18 821	18 466
Resultat efter finansiella poster	-3 547	-953	1 695	-4 140	-15 477
Årets resultat	-3 547	-953	1 695	-4 140	-15 477
Resultat exklusive avskrivningar	-1 691	1 412	4 197	-1 637	-12 978
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 319	-3 588	-803	-6 637	-17 978
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	218	194	194	194	194
Balansomslutning	49 652	53 582	53 685	51 951	52 334
Soliditet %	-19	-11	-10	-13	-5
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	243	309	380	317	142
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	104	103			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	767	752	737	723	709
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	736	590	497	689	1 132
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	330	340	357	420	402
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	29	32	35	40	39
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	54	0	45
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 129	2 156	2 180	2 203	1 989



**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.

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	-6 691 390	-953 204
Disposition enl. årsstämmobeslut					-953 204	953 204
Reservering underhållsfond				5 628 000	-5 628 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 628 000	5 628 000	
Årets resultat						-3 547 055
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 580 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 644 594</b>	<b>-3 547 055</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 644 594
Årets resultat	-3 547 055
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 628 000
<b>Summa</b>	<b>-11 191 649</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 191 649**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	19 875 326	19 520 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	922 542	975 335
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 797 868</b>	<b>20 495 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-18 969 228	-15 209 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 499 264	-2 818 016
Personalkostnader	Not 6	-288 092	-244 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 855 631	-2 365 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 612 215</b>	<b>-20 637 601</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 814 347</b>	<b>-141 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 678	26 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-757 387	-837 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-732 709</b>	<b>-811 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 547 055</b>	<b>-953 204</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 547 055</b>	<b>-953 204</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	37 287 921	39 143 553
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 287 921</b>	<b>39 143 553</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 287 921</b>	<b>39 143 553</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		40	2 206
Övriga fordringar	Not 12	184 249	182 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 178 019	1 020 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 362 308</b>	<b>1 205 581</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	11 002 240	13 233 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 002 240</b>	<b>13 233 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 364 548</b>	<b>14 438 596</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 652 470</b>	<b>53 582 149</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 580 700</b>	<b>1 580 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 644 594	-6 691 390
Årets resultat		-3 547 055	-953 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 191 649</b>	<b>-7 644 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-9 610 949</b>	<b>-6 063 894</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 383 434	45 668 212
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 383 434</b>	<b>45 668 212</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 515 028	9 922 028
Leverantörsskulder		641 539	625 938
Skatteskulder		43 415	38 462
Övriga skulder	Not 16	14 992	15 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 665 011	3 375 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 879 985</b>	<b>13 977 831</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 652 470</b>	<b>53 582 149</b>

A

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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.

a

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	19 291 848	18 913 668
Hyror, lokaler	208 110	207 837
Hyror, garage	390 000	390 000
Hyror, p-platser	113 737	113 398
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-96 636	-90 227
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 100	-8 580
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 633	-5 571
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 875 326</b>	<b>19 520 525</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	0	3 100
Balkongtillägg	686 880	686 880
Övriga ersättningar	71 510	69 505
Fakturerade kostnader	0	7 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Övriga rörelseintäkter	8 378	11 079
Försäkringsersättningar	155 777	196 919
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>922 542</b>	<b>975 335</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-10 451 696	-6 446 084
Reparationer	-657 091	-623 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-488 442	-478 902
Försäkringspremier	-344 905	-302 406
Kabel- och digital-TV	-1 051 969	-1 332 199
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 863	-26 871
Serviceavtal (Lås)	-4 500	0
Obligatoriska besiktningar	-12 960	-225 085
Bevakningskostnader	-112 978	-126 149
Snö- och halkbekämpning	-174 795	-26 519
Förbrukningsinventarier	-28 264	-34 064
Vatten	-511 032	-504 309
Fastighetsel	-863 497	-855 172
Uppvärmning	-3 301 607	-3 278 705
Sophantering och återvinning	-542 766	-513 559
Förvaltningsarvode drift	-412 862	-435 439
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-18 969 228</b>	<b>-15 209 379</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 934 243	-1 930 095
IT-kostnader	-48 316	-62 650
Arvode, yrkesrevisorer	-24 763	-26 038
Övriga förvaltningskostnader	-375 102	-687 863
Kreditupplysningar	-15 102	-21 659
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-73 294	-58 579
Kontorsmateriel	-18 915	-23 851
Telefon och porto	-7 800	-5 551
Bankkostnader	-1 730	-1 730
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 499 264</b>	<b>-2 818 016</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-84 952	-60 200
Styrelsearvoden	-105 064	-108 800
Sammanträdesarvoden	-27 864	-24 000
Övriga ersättningar	0	-2 361
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	0
Övriga kostnadsersättningar	-2 658	-1 439
Pensionskostnader	-3 444	-1 923
Sociala kostnader	-56 610	-46 068
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-288 092</b>	<b>-244 791</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	0	-509 761
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 855 631	-1 855 651
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 855 631</b>	<b>-2 365 415</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	24 252	24 179
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	427	1 889
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 678</b>	<b>26 068</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-757 387	-837 532
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-757 387</b>	<b>-837 532</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 649 818	22 649 818
Mark	6 224 293	6 224 293
Anslutningsavgifter	168 500	168 500
Tillkommande utgifter	74 155 373	74 155 373
	<b>103 197 984</b>	<b>103 197 984</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>103 197 984</b>	<b>103 197 984</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-22 649 818	-22 140 057
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-41 236 113	-39 380 462
	<b>-64 054 431</b>	<b>-61 689 019</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	0	-509 761
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 855 631	-1 855 651
	<b>-1 855 631</b>	<b>-2 365 412</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-65 910 062</b>	<b>-64 054 431</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>37 287 921</b>	<b>39 143 553</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	31 063 628	32 919 260

**Taxeringsvärden**

Bostäder	160 600 000	160 600 000
Lokaler	2 448 000	2 448 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>163 048 000</b>	<b>163 048 000</b>
--	--------------------	--------------------

*varav byggnader*

	120 375 000	120 375 000
--	-------------	-------------

*varav mark*

	42 673 000	42 673 000
--	------------	------------



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	580 820	580 820
Inventarier och verktyg	20 733	20 733
Installationer på egen fastighet	247 499	247 499
	<b>849 052</b>	<b>849 052</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>849 052</b>	<b>849 052</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-580 820	-580 818
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-247 499
	<b>-849 052</b>	<b>-843 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-2
Installationer på egen fastighet		0
	<b>0</b>	<b>-2</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-580 820	-580 820
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
	<b>-849 052</b>	<b>-849 052</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-849 052</b>	<b>-849 052</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	184 249	182 671
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>184 249</b>	<b>182 671</b>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	352 867	352 245
Förutbetalda driftkostnader	24 495	23 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	490 569	482 524
Förutbetald kabel-tv-avgift	298 902	157 410
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 922	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 264	5 418
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 178 019</b>	<b>1 020 704</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 945	684
Bankmedel	8 108 197	8 083 946
Transaktionskonto	2 892 098	5 148 385
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 002 240</b>	<b>13 233 015</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	54 898 462	55 590 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-715 028	-622 028
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 720 000	-9 300 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>47 383 434</b>	<b>45 668 212</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	6 960 000,00	0,00	160 000,00	6 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-03-01	5 670 000,00	0,00	120 000,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	7 880 000,00	0,00	80 000,00	7 800 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	5 417 905,00	0,00	55 428,00	5 362 477,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	5 919 835,00	0,00	133 032,00	5 786 803,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	2 628 080,00	0,00	28 568,00	2 599 512,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	9 300 000,00	0,00	69 750,00	9 230 250,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-09-30	4 038 750,00	0,00	45 000,00	3 993 750,00
<b>Summa</b>			<b>55 590 240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>691 778,00</b>	<b>54 898 462,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 715 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 715 tkr årligen.



**Not 16 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	14 992	9 534
Clearing	0	6 274
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 992</b>	<b>15 808</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 700	38 700
Upplupna räntekostnader	39 825	40 481
Upplupna driftskostnader	48 393	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 586 751	1 475 763
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	129 000	129 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 615	1 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 765 727	1 665 151
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 665 011</b>	<b>3 375 595</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

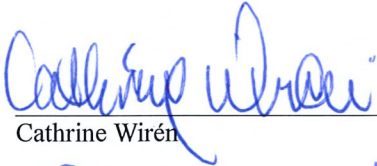
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



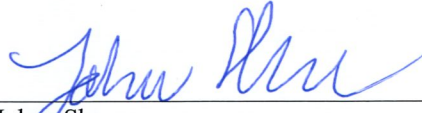
**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2022-03-14

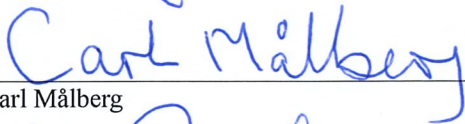
Ort och datum



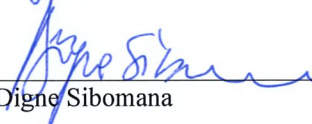
Cathrine Wirén



Johan Skruve



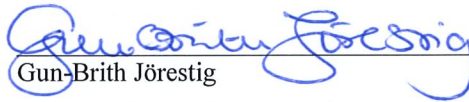
Carl Målberg



Digne Sibomana



Anne Bergström



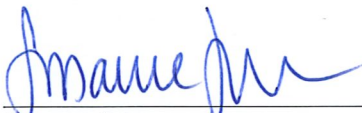
Gun-Brith Jörestig



Stefan Bornedal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-17

Ernst & Young AB



Susanne Johansson

Auktoriserad revisor

## 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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Ⓟ

## 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 2021 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 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 tryggt 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 17 mars 2022

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Arsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Vetterslund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Vetterslund i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

