



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Vetterslund

Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 26/4-2023, 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 Johan Skruve, Gun-Brith Jörestig och Anne Bergström, samt suppleanterna Malin Lindgren och Stephan Lövstrand
- 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 Vetterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 bättre än föregående år främst pga lägre kostnader för underhåll.

Underhållskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre utfört underhåll. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med föregående år pga nuvarande ränteläge vid villkorsändring av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104 % till 91 %

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 243% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 856 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 411 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 Vetterslundsgatan 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 m²

Total lokalarea 640 m²

Årets taxeringsvärde 190 003 000 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
Tele2	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring
Sharp	Kopiator/scanner
Vafab Miljö AB	Hantering av återvinningsmaterial
Ernst & Young	Revision

A

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 708 tkr och planerat underhåll för 4 382 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan på 30 år som är uppdaterad i september 2022 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 6 039 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 240 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 85 975 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 597 tkr (342 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 601 tkr (223 kr/m²). Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	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
Gemensamma utrymmen, vindstegar, golv miljöbod	383 959
Installationer, infordring, Drift Mälarenergi, tvättst	731 829
Huskropp utvändigt, panel miljöbod	5 813
Markytor, asfaltering innergårdar, grillplats	3 249 713
Garage och p-platser, motorvärmare	10 815

SA

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Skruve	Ordförande	2023
David Håkansson	Sekreterare	2024
Carl Målberg	Vice ordförande	2024
Digne Sibomana	Ledamot	2024
Gun-Brith Jörestig	Ledamot	2023
Anne Bergström	Ledamot	2023
Stefan Bornedal	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Lindgren	Suppleant	2023
Stephan Lövstrand	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alise Molberga	2023
Åsa Skruve-Eklund	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 417 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 416 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

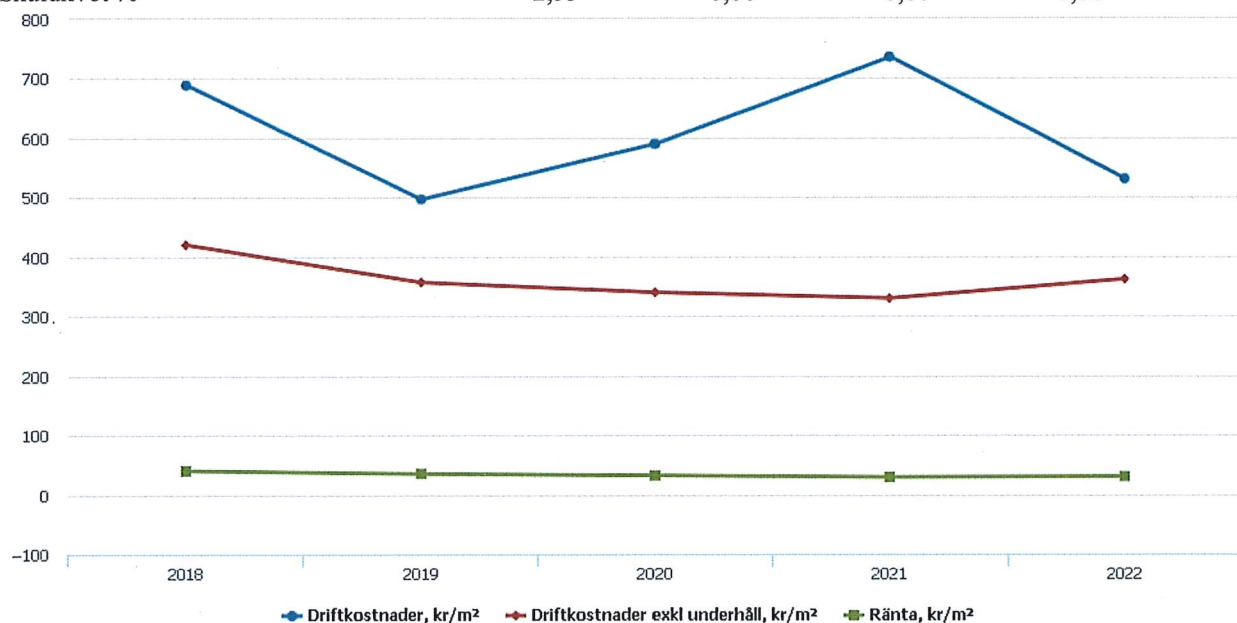
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 783 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 285	19 875	19 520	19 159	18 821
Resultat efter finansiella poster	2 555	-3 547	-953	1 695	-4 140
Årets resultat	2 555	-3 547	-953	1 695	-4 140
Resultat exklusive avskrivningar	4 411	-1 691	1 412	4 197	-1 637
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 190	-7 319	-3 588	-803	-6 637
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	223	218	194	194	194
Balansomslutning	51 187	49 652	53 582	53 685	51 951
Soliditet %	-14	-19	-11	-10	-13
Likviditet %	321	243	309	380	317
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	783	767	752	737	723
Driftkostnader, kr/m ²	531	736	590	497	689
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	330	340	357	420
Ränta, kr/m ²	30	29	32	35	40
Underhållsfond, kr/m ²	47	0	0	54	0
Lån, kr/m ²	2 101	2 129	2 156	2 180	2 203
Skuldkvot %	2,53	0,00	0,00	0,00	0,00



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.

A

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	-7 644 594	-3 547 055
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 547 055	3 547 055
Reservering underhållsfond				5 601 000	-5 601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 382 128	4 382 128	
Årets resultat						2 555 452
Vid årets slut	1 580 700	0	0	1 218 872	-12 410 521	2 555 452

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 191 649
Årets resultat	2 555 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 382 128
Summa	-9 855 069

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 855 069

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 285 214	19 875 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 103 858	922 542
Summa rörelseintäkter		21 389 072	20 797 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 703 609	-18 969 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 264 146	-2 499 264
Personalkostnader	Not 6	-335 003	-288 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 855 630	-1 855 631
Summa rörelsekostnader		-18 158 388	-23 612 215
Rörelseresultat		3 230 684	-2 814 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 556	24 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-764 787	-757 387
Summa finansiella poster		-675 231	-732 709
Resultat efter finansiella poster		2 555 452	-3 547 055
Årets resultat		2 555 452	-3 547 055

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 432 292	37 287 921
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	404 859	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 837 151	37 287 921
Summa anläggningstillgångar		35 837 151	37 287 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 166	40
Övriga fordringar	Not 13	185 612	184 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 288 054	1 178 019
Summa kortfristiga fordringar		1 484 832	1 362 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	13 864 891	11 002 240
Summa kassa och bank		13 864 891	11 002 240
Summa omsättningstillgångar		15 349 723	12 364 548
Summa tillgångar		51 186 874	49 652 470

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		1 218 872	0
Summa bundet eget kapital		2 799 572	1 580 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 410 521	-7 644 594
Årets resultat		2 555 452	-3 547 055
Summa fritt eget kapital		-9 855 069	-11 191 649
Summa eget kapital		-7 055 497	-9 610 949
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 398 406	47 383 434
Summa långfristiga skulder		41 398 406	47 383 434
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 785 028	7 515 028
Leverantörsskulder		1 906 337	641 539
Skatteskulder		48 139	43 415
Övriga skulder	Not 17	19 094	14 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 085 366	3 665 011
Summa kortfristiga skulder		16 843 965	11 879 985
Summa eget kapital och skulder		51 186 874	49 652 470

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.

sa

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	19 680 892	19 291 848
Hyror, lokaler	209 525	208 110
Hyror, garage	389 220	390 000
Hyror, p-platser	126 659	113 737
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-93 288	-96 636
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 451	-22 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 343	-9 633
Summa nettoomsättning	20 285 214	19 875 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	20 600	0
Balkongtillägg	687 060	686 880
Övriga ersättningar	143 685	71 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
Övriga rörelseintäkter	7 022	8 378
Försäkringsersättningar	245 502	155 777
Summa övriga rörelseintäkter	1 103 858	922 542

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 382 128	-10 451 696
Reparationer	-708 146	-657 091
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-504 944	-488 442
Försäkringspremier	-352 867	-344 905
Kabel- och digital-TV	-1 199 475	-1 051 969
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 106	-9 863
Serviceavtal	-4 500	-4 500
Obligatoriska besiktningar	-303 355	-12 960
Bevakningskostnader	-117 463	-112 978
Snö- och halkbekämpning	-217 031	-174 795
Förbrukningsinventarier	-30 445	-28 264
Vatten	-536 203	-511 032
Fastighetsel	-911 544	-863 497
Uppvärmning	-3 485 315	-3 301 607
Sophantering och återvinning	-557 992	-542 766
Förvaltningsarvode drift	-391 094	-412 862
Summa driftskostnader	-13 703 609	-18 969 228

A

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 962 275	-1 934 243
IT-kostnader	-86 643	-48 316
Arvode, yrkesrevisorer	-22 713	-24 763
Övriga förvaltningskostnader	-89 265	-375 102
Kreditupplysningar	-14 877	-15 102
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 481	-73 294
Kontorsmateriel	-15 857	-18 915
Telefon och porto	-7 191	-7 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-200	0
Bankkostnader	-2 280	-1 730
Övriga externa kostnader	-5 364	0
Summa övriga externa kostnader	-2 264 146	-2 499 264

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-92 512	-84 952
Styrelsearvoden	-100 801	-105 064
Sammanträdesarvoden	-49 604	-27 864
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 684	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 811	-2 658
Pensionskostnader	-3 948	-3 444
Sociala kostnader	-66 643	-56 610
Summa personalkostnader	-335 003	-288 092

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 855 630	-1 855 631
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 855 630	-1 855 631

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 739	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	54 114	24 252
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	510	427
Övriga ränteintäkter	193	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 556	24 678

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-764 787	-757 387
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-764 787	-757 387

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-22 649 818	-22 649 818
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-43 091 745	-41 236 113
	-65 910 063	-64 054 431

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 855 630	-1 855 631
	-1 855 630	-1 855 631

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-67 765 693	-65 910 062
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	35 432 292	37 287 921
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	29 207 999	31 063 628

Taxeringsvärden

Bostäder	187 400 000	160 600 000
Lokaler	2 603 000	2 448 000

Totalt taxeringsvärde

	190 003 000	163 048 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	144 607 000	120 375 000
--	-------------	-------------

varav mark

	45 396 000	42 673 000
--	------------	------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
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
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer på egen fastighet	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-580 820	-580 820
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
	-849 052	-849 052
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-849 052	-849 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Installation laddstolpar	404 859	0
Vid årets slut	404 859	0

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	185 612	184 249
Summa övriga fordringar	185 612	184 249

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	395 847	352 867
Förutbetalda driftkostnader	29 021	24 495
Förutbetalt förvaltningsarvode	493 069	490 569
Förutbetald kabel-tv-avgift	318 572	298 902
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 985	7 922
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 560	3 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 288 054	1 178 019

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 945	1 945
Bankmedel	8 162 311	8 108 197
Transaktionskonto	5 700 635	2 892 098
Summa kassa och bank	13 864 891	11 002 240

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	54 183 434	54 898 462
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-715 028	-715 028
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 070 000	-6 720 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 398 406	47 383 434

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-03-01	5 550 000,00	0,00	120 000,00	5 430 000,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2023-06-01	6 800 000,00	0,00	160 000,00	6 640 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	7 800 000,00	0,00	80 000,00	7 720 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	5 362 477,00	0,00	55 428,00	5 307 049,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	5 786 803,00	0,00	133 032,00	5 653 771,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	2 599 512,00	0,00	28 568,00	2 570 944,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	9 230 250,00	0,00	93 000,00	9 137 250,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-09-30	3 993 750,00	0,00	45 000,00	3 948 750,00
Summa			54 898 462,00	0,00	715 028,00	54 183 434,00

*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 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 621	14 992
Clearing	12 473	0
Summa övriga skulder	19 094	14 992

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	45 100	38 700
Upplupna räntekostnader	43 422	39 825
Upplupna driftskostnader	60 664	48 393
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 586 751
Upplupna revisionsarvoden	24 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	150 500	129 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 960	31 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 730 721	1 765 727
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 085 366	3 665 011

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 2023-03-20

Ort och datum



Johan Skruve



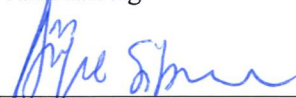
David Håkansson



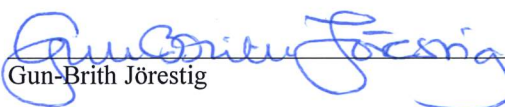
Carl Målberg



Anne Bergström



Digne Sibomana



Gun-Brith Jörestig



Stefan Bornedal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

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 2022.

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 2022 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som anges av vår elektroniska signatur 2023

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19790424xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2023-03-31 11:30:56 UTC



Penneo dokumenttryckel: EUPGW-1FSMO-DSTI5-ZZOUT-8W7B8-SUDPY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Vetterslund

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

