



Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Vetterslund
Org nr: 778000-3385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 24/4-2024, 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 ledamöterna Carl Målberg, David Håkansson, Digne Sibomana och Stefan Borneo och suppleanterna Malin Lindgren och Mattias Dahlberg
- 14) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 15) Val av valberedning
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
- 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	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Veterslund får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 och mer reparationer.

Underhållskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på mer utförd underhåll. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med fg år pga nuvarande ränteläge vid villkorsändring av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 69%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 321% till 543%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 414 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	55	
Antal Elbilsplatser	18	

Total tomtarea 56 034 m²

Total bostadsarea 25 145 m²

Total lokalarea 640 m²

Årets taxeringsvärde 190 003 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 190 003 000 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
Zenbiz (tidigare 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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 224 tkr och planerat underhåll för 1 441 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 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 9 442 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 376 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 97 400 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 9 740 tkr (378 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 006 tkr (239 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
Byte fönster/balkongdörrar	2002	
Rörstamsbyte	2002-2005	
Elstambyte	2003-2005	
Byte takfläktar	2009	
Utbyggnad av balkonger	2009-2010	
Grundisolering	2011	
Tvättstugor	2013	
Grundisolering	2014	
Elcentraler	2014	
Portar	2014	
Tvättstugor	2015	
Ytterbelysning	2015	
Elcentraler	2015	
Asbestsanering	2016	
Tvättstugor	2016	
Utebelysning	2016	
Låssystem	2016	
Justering balkongdörrar	2016	
Underhåll garage	2016	
Fönsterbyte	2017-2018	
Underhåll bottenstammar (etapp 1, av 3)	2019	
Trappskador, stälträcken	2019	
Infördring bottenstammar	2020	
Målning entré och källardörrar	2020	
Pelare	2022	
Asfaltering	2023	
Fotbollsplan	2023	
Lampor	2023	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	17 317
Gemensamma utrymmen	927 063
Installationer	229 567
Markytor	202 500
Garage och p-platser	64 097

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	2025
David IIåkansson	Sekreterare	2024
Carl Målberg	Vice ordförande	2024
Anne Bergström	Vice sekreterare	2025
Stefan Bornedal	Ledamot	2024
Stephan Lövstrand	Ledamot	2025
Digne Sibomana	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Lindgren	Suppleant	2024
Mattias Dahlberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Johansson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alise Molberga	2024
Åsa Skruve-Eklund	2024

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. Lampor, asfaltering och renovering av fotbollsplanen är planerat underhåll och ger visserligen ett underskott, men inom ramarna för budgetade framtida kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 416 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 411 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 806 kr/m²/år.

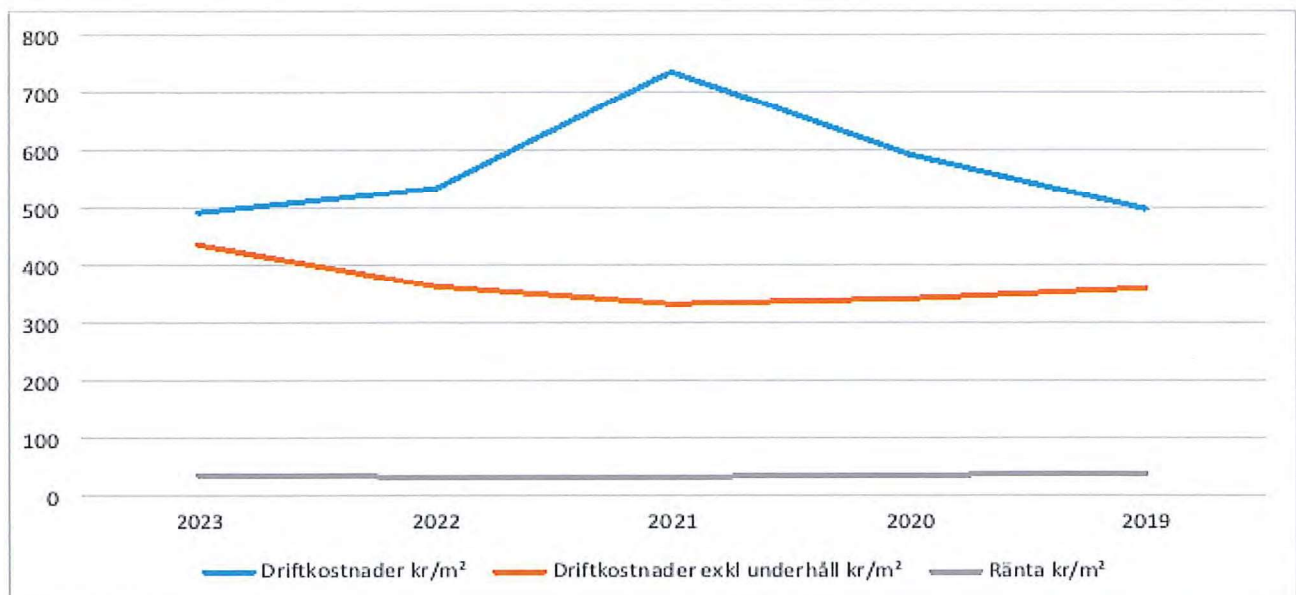
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	20 904	20 285	19 875	19 521	19 159
Rörelsens intäkter	21 864	21 389	20 798	20 496	20 645
Resultat efter finansiella poster*	4 509	2 555	-3 547	-953	1 695
Årets resultat	4 509	2 555	-3 547	-953	1 695
Resultat exkl avskrivningar	6 065	4 411	-1 691	1 412	4 197
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	59	-1 190	-7 319	-3 588	-803
Balansomslutning	51 073	51 187	49 652	53 582	53 685
Årets kassaflöde	1 614	2 863	-2 231	2 413	4 101
Soliditet %*	-5	-14	-19	-11	-10
Likviditet %	69	91	104	103	380
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	96	96	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	806	783	795	780	765
Driftkostnader kr/kvm	489	531	736	590	497
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	362	330	340	357
Energikostnad kr/kvm	206	191	181	180	173
Underhållsfond kr/kvm	224	47	0	0	54
Reservering till underhållsfond kr/kvm	233	217	218	194	194
Sparande kr/kvm	290	341	340	305	303
Ränta kr/kvm	35	30	29	32	35
Skuldsättning kr/kvm	1 944	2 101	2 129	2 156	2 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 993	2 155	2 183	2 211	2 236
Räntekänslighet %	2,4	2,7	2,7	2,8	2,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700			1 218 872	-12 410 521	2 555 452
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 555 452	-2 555 452
Reservering underhållsfond				6 006 000	-6 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 440 543	1 440 543	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						4 509 441
Vid årets slut	1 580 700	0	0	5 784 329	-14 420 526	4 509 441

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 855 069
Årets resultat	4 509 441
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 440 543
Summa	-9 911 085

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 911 085

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	20 903 778	20 285 214	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960 301	1 103 858	
Summa rörelseintäkter		21 864 079	21 389 072	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-12 608 378	-13 703 609	
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 202 805	-2 264 146	
Personalkostnader	Not 6	-354 705	-335 003	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 405	-1 855 630	
Summa rörelsekostnader		-16 722 293	-18 158 388	
Rörelseresultat		5 414 787	3 230 684	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	259 739	89 556	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-892 084	-764 787	
Summa finansiella poster		-632 345	-675 231	
Resultat efter finansiella poster		4 509 441	2 555 452	
Årets resultat		4 509 441	2 555 452	

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 889 458	35 432 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	189 984	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	404 859
Summa materiella anläggningstillgångar		34 079 442	35 837 151
Summa anläggningstillgångar		34 079 442	35 837 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		95 635	11 166
Övriga fordringar	Not 13	189 039	185 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 230 620	1 288 054
Summa kortfristiga fordringar		1 515 294	1 484 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	15 478 456	13 864 891
Summa kassa och bank		15 478 456	13 864 891
Summa omsättningstillgångar		16 993 750	15 349 723
Summa tillgångar		51 073 192	51 186 874

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		5 784 329	1 218 872
Summa bundet eget kapital		7 365 029	2 799 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 420 526	-12 410 521
Årets resultat		4 509 441	2 555 452
Summa fritt eget kapital		-9 911 085	-9 855 069
Summa eget kapital		-2 546 056	-7 055 497
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 891 087	41 398 406
Summa långfristiga skulder		28 891 087	41 398 406
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 222 319	12 785 028
Leverantörsskulder		77 120	1 906 337
Skatteskulder		71 421	48 139
Övriga skulder	Not 17	13 165	19 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 344 136	2 085 366
Summa kortfristiga skulder		24 728 160	16 843 965
Summa eget kapital och skulder		51 073 192	51 186 874

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 509 441	2 555 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 556 405	1 855 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 065 846	4 411 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 462	-122 523
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-553 095	-306 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 482 288	3 982 538
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	201 305	-404 859
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	201 305	-404 859
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 070 028	-715 028
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 070 028	-715 028
Årets kassaflöde	1 613 565	2 862 651
Likvidamedel vid årets början	13 864 891	11 002 240
Likvidamedel vid årets slut	15 478 456	13 864 891
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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
Markinventarier, Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 268 444	19 680 892
Hyror, lokaler	210 996	209 525
Hyror, garage	390 000	389 220
Hyror, p-platser	169 559	126 659
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-93 872	-93 288
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 903	-9 451
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 446	-18 343
Summa nettoomsättning	20 903 778	20 285 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	55 800	20 600
Balkongtillägg	686 880	687 060
Övriga ersättningar	27 385	143 685
Övriga sidointäkter	45 826	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-30	-11
Övriga rörelseintäkter	-24 286	7 022
Försäkringsersättningar	168 726	245 502
Summa övriga rörelseintäkter	960 301	1 103 858

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 440 544	-4 382 128
Reparationer	-1 609 207	-708 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-531 332	-504 944
Försäkringspremier	-395 847	-352 867
Kabel- och digital-TV	-1 274 590	-1 199 475
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 471	-1 106
Serviceavtal	-4 500	-4 500
Obligatoriska besiktningar	-17 893	-303 355
Bevakningskostnader	-136 520	-117 463
Snö- och halkbekämpning	-481 871	-217 031
Förbrukningsinventarier	-49 350	-30 445
Vatten	-578 372	-536 203
Fastighetsel	-982 324	-911 544
Uppvärmning	-3 759 415	-3 485 315
Sophantering och återvinning	-597 308	-557 992
Förvaltningsarvode drift	-693 836	-391 094
Summa driftskostnader	-12 608 378	-13 703 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 972 275	-1 962 275
IT-kostnader	-70 354	-86 643
Arvode, yrkesrevisorer	-28 588	-22 713
Övriga förvaltningskostnader	-41 125	-89 265
Kreditupplysningar	-18 695	-14 877
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 346	-57 481
Kontorsmateriel	-6 743	-15 857
Telefon och porto	-2 274	-7 191
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	-200
Bankkostnader	-7 306	-2 280
Övriga externa kostnader	0	-5 364
Summa övriga externa kostnader	-2 202 805	-2 264 146

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-118 440	-92 512
Styrelsearvoden	-106 107	-100 801
Sammanträdesarvoden	-34 894	-49 604
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 620	-16 684
Övriga kostnadsersättningar	-4 694	-4 811
Pensionskostnader	-5 055	-3 948
Sociala kostnader	-76 896	-66 643
Summa personalkostnader	-354 705	-335 003

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Markinventarier	-13 570	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 542 834	-1 855 630
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 556 405	-1 855 630

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 255	34 739
Ränteintäkter från likviditetsplacering	251 449	54 114
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	609	510
Övriga ränteintäkter	3 427	193
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	259 739	89 556

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-892 010	-764 787
Övriga räntekostnader	-1	0
Övriga finansiella kostnader	-74	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-892 084	-764 787

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 649 818	22 649 818
Mark	6 224 293	6 224 293
Anslutningsavgifter	168 500	168 500
Tillkommande utgifter	74 155 373	74 155 373
	103 197 984	103 197 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 197 984	103 197 984

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-22 649 818	-22 649 818
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-44 947 374	-43 091 745
	-67 765 692	-65 910 063

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 556 404	-1 855 631
	-1 556 404	-1 855 631

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-69 322 096	-67 765 694
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	33 889 458	35 432 292
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	27 665 165	29 207 999

Taxeringsvärden

Bostäder	187 400 000	187 400 000
Lokaler	2 603 000	2 603 000

Totalt taxeringsvärde

	190 003 000	190 003 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	144 607 000	144 604 000
--	-------------	-------------

varav mark

	45 396 000	45 396 000
--	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier, laddstolpar	203 554	0
Summa årets anskaffningar	203 554	0
Akkumulerade 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, laddstolpar	-13 570	0
	-13 750	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-580 820	-580 820
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-849 052	-849 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	189 984	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	404 859	404 859
Bidrag naturvårdsverket	-201 305	0
Omklassificering av pågående arbete	-203 554	0
Vid årets slut	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	189 039	185 612
Summa övriga fordringar	189 039	185 612

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	37 216	0
Förutbetalda försäkringspremier	470 250	395 847
Förutbetalda driftkostnader	31 924	29 021
Förutbetalt förvaltningsarvode	493 069	493 069
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	318 572
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	194 756	2 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 405	48 560
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 230 620	1 288 054

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	42 679	1 945
Bankmedel	12 376 544	8 162 311
Transaktionskonto	3 059 233	5 700 635
Summa kassa och bank	15 478 456	13 864 891

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	50 113 406	54 183 434
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-555 028	-715 028
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 667 291	-12 070 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 891 087	41 398 406

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	7 775 670,00	0,00	0,00	7 775 670,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-30	7 720 000,00	0,00	80 000,00	7 640 000,00
SWEDBANK	1,71%	2024-08-23	5 307 049,00	0,00	55 428,00	5 251 621,00
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	5 653 771,00	0,00	133 032,00	5 520 739,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	2 570 944,00	0,00	28 568,00	2 542 376,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	9 137 250,00	0,00	93 000,00	9 044 250,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-09-30	3 948 750,00	0,00	45 000,00	3 903 750,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2028-03-01	5 430 000,00	0,00	120 000,00	5 310 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-06-01	6 640 000,00	0,00	3 515 000,00	3 125 000,00
Summa			54 183 434,00	0,00	4 070 028,00	50 113 406,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 555 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 555 tkr årligen.
 Av den totala skulden förfaller 51 405 tkr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	12 783	6 621
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	442	12 473
Summa övriga skulder	13 165	19 094

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 800	45 100
Upplupna räntekostnader	41 978	43 422
Upplupna driftskostnader	151 067	60 664
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 152 678	0
Upplupna revisionsarvoden	26 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	149 600	150 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 321	30 960
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 749 192	1 730 721
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 344 136	2 085 366

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Johan Skruve



David Håkansson



Carl Målberg



Anne Bergström



Digne Sibomana



Stefan Boredal



Stephan Lövstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB



Susanne Johansson, Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557513766260

Document

Årsredovisning 219826, 240326

Main document

23 pages

Initiated on 2024-03-26 10:58:53 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-02 19:15:32 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Johan Skruve (JS)

Brf Vetterslund

ordforande@vetterslund.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Skruve'.

The name returned by Swedish BankID was "Johan Skruve"

Signed 2024-03-26 11:40:48 CET (+0100)

Carl Målberg (CM)

Brf Vetterslund

carl.malberg@danfoss.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carl Målberg'.

The name returned by Swedish BankID was "CARL ÅKE FREDRIK MÅLBERG"

Signed 2024-04-01 22:40:35 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557513766260

<p>Anne Bergström (AB) Brf Vetterlund anne.bergstrom@vasteras.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "ANNE BERGSTRÖM" Signed 2024-03-26 13:11:27 CET (+0100)</p>	<p>David Håkansson (DH) Brf Vetterlund dj.hakansson@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "DAVID HÅKANSSON" Signed 2024-04-02 13:27:27 CEST (+0200)</p>
<p>Digne Sibomana (DS) Brf Vetterlund digne01@hotmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "DIGNE SIBOMANA" Signed 2024-03-26 11:11:37 CET (+0100)</p>	<p>stefan bornedal (sb) Brf Vetterlund stefanbornedal@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "STEFAN BORNEDAL" Signed 2024-03-26 11:09:03 CET (+0100)</p>



Verification

Transaction 09222115557513766260

<p>Stefan Lövstrand (SL) Brf Vettterslund <i>stephan.lovstrand@telia.com</i></p>  <p><i>Stefan</i></p> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Stephan Lövstrand"</i> <i>Signed 2024-03-26 12:16:33 CET (+0100)</i></p>	<p>Susanne Johansson (SJ) EY <i>susanne.johansson@se.ey.com</i></p>  <p><i>Susanne</i></p> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE JOHANSSON"</i> <i>Signed 2024-04-02 19:15:32 CEST (+0200)</i></p>
--	--

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 2023 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 2024

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna 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: a9643659b6a37d6bf2501e927db10c82b570xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-02 17:20:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat 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 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, fastighetservice 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.

Årsavgift

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Veterslund 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

