



Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Vetterslund
Org nr: 7780003385





Bostadsrättsföreningen
Vetterslund

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

för Bostadsrättsföreningen Vetterslund

Tid: Onsdag 15/4-2026, 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 Stefan bornedal, david Håkansson, Carl Molberg och Malin Lindgren samt suppleanterna Earl Sarte, Erik Runqvist, Mikael Blomström 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	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vettterslund får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har förbättrats jämfört med föregående år, främst till följd av lägre underhållskostnader.

Underhållskostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. I samband med föreningens planerade övergång till redovisningsregelverket K3 kommer avsättningen till fond för yttre underhåll att ses över. Övergången innebär att framtida avsättningar till fonden bedöms bli lägre än tidigare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 72%.

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 494 % till 503 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 196 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 104 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 Vettterslundsgatan 2-86 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher

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 tomtarea 56 034 m²

Bostäder bostadsrätt 25 145 m²

Total bostadsarea 25 145 m²

Lokaler hyresrätt 640 m²

Total lokalarea 640 m²

Årets taxeringsvärde 256 810 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 190 003 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Telenor/Tele2	Bredband + IP-telefoni
Mälarcnrgi	Komfortavtal, el/vatten/fjärrvärme inkl undercentraler
Zenbiz	Molntjänst (lagring e-post, systemdrift, backup etc)
Avarn (fd Nokas)	Bevakning/Störningsjour
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk förvaltning, Lokalvård
Tele2	Kabel-TV
Gallagher	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 958 tkr och planerat underhåll för 1 579 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 810 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 9 810 tkr (390 kr/m²).

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 000 tkr. Det motsvara en årlig genomsnittlig kostnad på 11 000 tkr (469 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 8 000 tkr (469 kr/m²).

Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom det under de närmaste åren planeras för fler projekt. Underhållskostnaderna i föreningen kommer att minskat jämfört med föregående år. I samband med föreningens planerade övergång till redovisningsregelverket K3 kommer avsättningen till fond för yttre underhåll att ses över. Övergången innebär att framtida avsättningar till fonden bedöms bli lägre än tidigare.

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	
Pelare	2022	
Asfaltering	2023	
Fotbollsplan	2023	
Lampor	2023	
Dörrar	2024	
Passagersystem	2024	
Målning av trapphus	2024	
Trafikbommar	2025	
Målning av miljöbodas	2025	
Målning av garage	2025	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	374 869
Installationer	1 204 487

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Dornedal	Ordförande	2026
David Håkansson	Sekreterare	2026
Carl Målberg	Vice ordförande	2026
Anne Bergström	Ledamot	2027
Malin Lindgren	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Earl Sarte	Suppleant	2026
Erik Runqvist	Supplcant	2026
Mikael Blomström	Suppleant	2026
Stephan Lövstrand	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Johansson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Lie Blomström	2026
Åsa Skruve-Eklund	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 415 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 416 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 873 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.

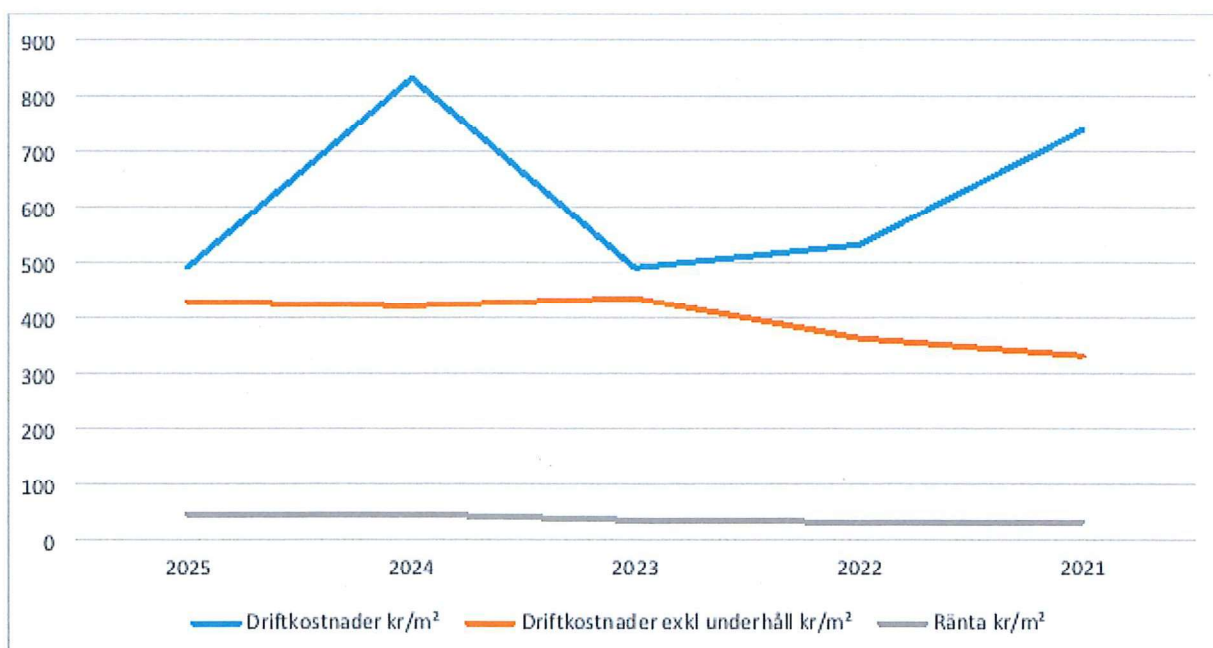
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	23 483	22 752	21 720	21 137	20 634
Rörelsens intäkter	23 636	23 094	21 864	21 389	20 798
Resultat efter finansiella poster*	5 909	-3 501	4 509	2 555	-3 547
Årets resultat	5 909	-3 501	4 509	2 555	-3 547
Resultat exkl avskrivningar	7 104	-1 945	6 066	4 411	-1 691
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-896	-8 769	60	-1 190	-7 319
Balansomslutning	47 927	43 653	51 073	51 187	49 652
Årets kassaflöde	5 314	-6 086	1 614	2 863	-2 231
Soliditet %*	0	-14	-5	-14	-19
Likviditet %	72	72	69	91	104
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	96	95	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	873	840	833	810	795
Driftkostnader kr/kvm	501	850	489	531	736
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	438	431	433	362	330
Energikostnad kr/kvm*	201	225	206	191	181
Underhållsfond kr/kvm	338	80	224	47	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	318	271	233	217	218
Sparande kr/kvm*	345	322	291	341	340
Ränta kr/kvm	45	46	35	30	29
Skuldsättning kr/kvm*	1 739	1 854	1 944	2 101	2 129
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 783	1 901	1 993	2 155	2 183
Räntekänslighet %*	2,0	2,2	2,4	2,7	2,7

* obligatoriska nyckeltal



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 intäkter 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) delat med 100. 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 580 700			2 069 598	-6 196 354	-3 501 087
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 501 087	3 501 087
Reservering underhållsfond				8 000 000	-8 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 579 356	1 579 356	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						5 908 891
Vid årets slut	1 580 700	0	0	8 490 242	-16 118 085	5 908 891

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 697 441
Årets resultat	5 908 891
Årets fondreservering enligt stadgarna	-8 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 579 356
Summa	-10 209 194

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 209 194**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 482 747	22 751 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 005	341 852
Summa rörelseintäkter		23 635 752	23 093 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 585 413	-21 367 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 483 827	-2 388 884
Personalkostnader	Not 6	-318 868	-435 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 195 551	-1 556 036
Summa rörelsekostnader		-16 583 660	-25 748 287
Rörelseresultat		7 052 092	-2 654 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 432	301 157
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 147 634	-1 147 747
Summa finansiella poster		-1 143 201	-846 590
Resultat efter finansiella poster		5 908 891	-3 501 087
Årets resultat		5 908 891	-3 501 087

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 481 216	32 346 992
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	162 844	176 414
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	53 125
Summa materiella anläggningstillgångar		31 644 060	32 576 531
Summa anläggningstillgångar		31 644 060	32 576 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 531	54 613
Övriga fordringar	Not 13	204 571	186 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 338 479	1 443 057
Summa kortfristiga fordringar		1 576 581	1 684 201
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	14 706 685	9 392 610
Summa kassa och bank		14 706 685	9 392 610
Summa omsättningstillgångar		16 283 267	11 076 811
Summa tillgångar		47 927 327	43 653 341

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 580 700	1 580 700
Fond för yttre underhåll		8 490 242	2 069 598
Summa bundet eget kapital		10 070 942	3 650 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 118 085	-6 196 354
Årets resultat		5 908 891	-3 501 087
Summa fritt eget kapital		-10 209 194	-9 697 441
Summa eget kapital		-138 252	-6 047 143
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 317 000	34 347 000
Summa långfristiga skulder		25 317 000	34 347 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 512 547	13 449 565
Leverantörsskulder		510 677	95 168
Skatteskulder		38 577	53 742
Övriga skulder	Not 17	253 069	50 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 433 709	1 704 976
Summa kortfristiga skulder		22 748 579	15 353 484
Summa eget kapital och skulder		47 927 327	43 653 341

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 052 092	-2 654 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 195 551	1 556 036
	8 247 643	-1 098 462
Erhållen ränta	4 432	301 157
Erlagd ränta	-1 021 378	-1 128 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 230 698	-1 926 291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	107 433	-168 907
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 205 856	-1 620 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 543 987	-3 715 880
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-316 205	0
Investeringar i pågående byggnation	53 125	-53 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263 080	-53 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 011 700	-2 316 841
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 703 938	-2 316 841
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	5 313 889	-6 085 846
Likvida medel vid årets början	9 392 610	15 478 456
Likvida medel vid årets slut	14 706 685	9 392 610
Kassa och Bank BR	14 706 685	9 392 610
Differens	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Markanläggning, trafikbommar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	21 960 521	21 119 981
Hyror, lokaler	222 730	222 717
Hyror, garage	409 391	408 586
Hyror, p-platser	175 789	175 788
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-113 467	-108 197
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 878	-25 171
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 165	-31 612
Övriga lokalintäkter	42 900	61 200
Balkonginglasning	686 700	686 880
Övriga ersättningar	45 083	115 026
Övriga sidointäkter	109 143	126 740
Summa nettoomsättning	23 482 747	22 751 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	101 664	46 858
Försäkringsersättningar	51 341	294 994
Summa övriga rörelseintäkter	153 005	341 852

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 579 356	-10 538 732
Reparationer	-957 971	-825 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-574 464	-544 370
Försäkringspremier	-526 680	-470 250
Kabel- och digital-TV	-1 210 726	-1 331 297
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 316
Serviceavtal	-43 480	0
Bevakningskostnader	-101 458	-110 193
Snö- och halkbekämpning	-350 158	-577 272
Drift och förbrukning, övrigt	-101 292	0
Förbrukningsinventarier	-46 114	-85 915
Vatten	-675 281	-631 842
Fastighetsel	-1 147 977	-1 074 132
Uppvärmning	-4 389 324	-4 106 975
Sophantering och återvinning	-535 656	-524 552
Förvaltningsarvode drift	-345 477	-544 447
Summa driftskostnader	-12 585 413	-21 367 587

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 161 079	-2 045 411
Lokalkostnader	-10 250	0
IT-kostnader	-81 937	-83 099
Arvode, yrkesrevisorer	-64 800	-64 000
Övriga förvaltningskostnader	-39 463	-49 065
Kreditupplysningar	-11 841	-8 676
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 201	-77 280
Kontorsmateriel	-40 823	-41 076
Telefon och porto	-15 257	-2 899
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-265	-960
Bankkostnader	-8 960	-8 168
Advokat och rättegångskostnader	0	-8 250
Övriga externa kostnader	-952	0
Summa övriga externa kostnader	-2 483 827	-2 388 884

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-100 212	-161 364
Styrelsearvoden	-110 298	-108 607
Sammanträdesarvoden	-25 115	-42 465
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 738	-8 920
Pensionskostnader	-4 277	-6 887
Sociala kostnader	-70 229	-107 537
Summa personalkostnader	-318 868	-435 780

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-7 905	0
Avskrivning Markinventarier	-13 570	-13 570
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 174 075	-1 542 466
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 195 551	-1 556 036

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	39 356
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	250 515
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 510	7 427
Övriga ränteintäkter	1 922	3 860
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 432	301 157

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 147 573	-1 147 585
Övriga räntekostnader	-1	-162
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 147 634	-1 147 747

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Årets anskaffningar		
Markanläggning	316 205	0
	316 205	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	103 514 189	103 197 984

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-22 649 818	-22 649 818
Anslutningsavgifter	-168 500	-168 500
Tillkommande utgifter	-48 032 674	-46 490 208
	-70 850 992	-69 308 526

Årets avskrivningar

Årets avskrivning markanläggningar	-7 905	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 174 075	-1 556 036
	-1 181 980	-1 556 036

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-69 676 917	-70 864 562
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

	31 481 217	32 346 992
--	-------------------	-------------------

Byggnader	0	0
Mark	6 224 293	6 224 293
Tillkommande utgifter	23 870 924	26 122 699

Taxeringsvärden

Bostäder	204 000 000	187 400 000
Lokaler	2 610 000	2 603 000

Totalt taxeringsvärde	256 810 000	190 003 000
<i>varav byggnader</i>	<i>205 537 000</i>	<i>144 607 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>51 273 000</i>	<i>45 396 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	784 374	784 374
Inventarier och verktyg	20 733	20 733
Installationer på egen fastighet	247 499	247 499
	1 052 606	1 052 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 052 606	1 052 606
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-607 960	-594 390
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer på egen fastighet	-247 499	-247 499
	-876 192	-862 622
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-13 570	-13 570
Installationer på egen fastighet	0	0
	-13 570	-13 570
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-621 530	-607 960
Inventarier och verktyg	-20 733	-20 733
Installationer	-247 499	-247 499
	-889 762	-876 192
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-889 762	-876 192
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 844	176 414

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	53 125	53 125
Omklassificering av pågående arbete	-53 125	
Vid årets slut	0	53 125

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	204 571	186 531
Summa övriga fordringar	204 571	186 531

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteutgifter	37 216	37 216
Förutbetalda försäkringspremier	561 179	526 680
Förutbetalda driftkostnader	16 643	15 281
Förutbetalt förvaltningsarvode	559 632	514 472
Förutbetald kabel-tv-avgift	156 618	144 234
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 329	195 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 863	9 570
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 338 479	1 443 057

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 811	4 811
Bankmedel	7 627 059	7 627 059
Transaktionskonto	7 074 816	1 760 740
Summa kassa och bank	14 706 685	9 392 610

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	44 829 547	47 796 565
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 512 547	-13 449 565
Långfristig skuld vid årets slut	25 317 000	34 347 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-12-01	2 513 808,00	0,00	2 513 808,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2026-03-30	8 951 250,00	0,00	93 000,00	8 858 250,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2026-04-30	5 387 707,00	0,00	133 032,00	5 254 675,00
SWEDBANK	2,55%	2026-08-25	5 210 050,00	0,00	55 428,00	5 154 622,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-09-30	3 858 750,00	0,00	45 000,00	3 813 750,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2027-09-30	7 560 000,00	0,00	80 000,00	7 480 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2027-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,27%	2028-03-01	5 190 000,00	0,00	120 000,00	5 070 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2028-06-01	3 125 000,00	0,00	0,00	3 125 000,00
Summa			47 796 565,00	0,00	3 040 268,00	44 756 297,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 526 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering för de närmaste fem åren är ca. 526 tkr årligen. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	202 846	0
Skuld sociala avgifter och skatter	37 547	43 863
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	12 736	6 230
Summa övriga skulder	253 069	50 033

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 200	53 850
Upplupna räntekostnader	186 994	60 738
Upplupna driftskostnader	31 498	77 154
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 589	9 661
Upplupna revisionsarvoden	56 000	45 500
Upplupna styrelsearvoden	154 000	157 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	38 178
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 940 804	1 262 395
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 433 709	1 704 976

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	63 583 200	63 583 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av elektroniska signaturer

Stefan Bornedal,

David Håkansson,

Carl Målberg,

Anne Bergström,

Malin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson, Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557573078723

Document

Årsredovisning 219826 - 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-03-19 09:24:04 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-03-23 10:53:45 CET (+0100)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Stefan Bornedal (SB) Brf Vetterslund stefanbornedal@gmail.com Signed 2026-03-19 09:48:06 CET (+0100)	Anne Bergstöm (AB) Brf Vetterslund anne.bergstrom@vasteras.se Signed 2026-03-19 13:34:19 CET (+0100)
Carl Åke Målberg (CÅM) Brf Vetterslund carl.malberg@devi.se Signed 2026-03-19 15:52:15 CET (+0100)	David Håkansson (DH) Brf Vetterslund dj.hakansson@gmail.com Signed 2026-03-19 11:30:54 CET (+0100)
Malin Lindgren (ML) Brf Vetterslund malin.lindgren@outlook.com Signed 2026-03-23 10:18:11 CET (+0100)	Susanne Johansson (SJ) Ernest & Young AB susanne.johansson@se.ey.com Signed 2026-03-23 10:53:45 CET (+0100)

This verification was issued 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 2025.

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 2025 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av elektronisk signatur

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: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-23 09:58:46 UTC



Penneo dokumentnyckel: PGNJW-S2Q0Y-P419P-38RKR-MBV1C-MJQY1

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutf.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 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

