



BRF Vätterbrus

Org nr 769608-3752

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

BRF Vätterbrus förvärvade den 31 mars 2005 fastigheten Folkskolan 2 (Liljeholmsskolan), Plantagegränd 1-15 i Jönköping, av Din Bostad i Falköping AB. Fastigheten består av tre byggnader, som ligger vid Östra Storgatan längs Vätterstranden:

- 1) Tidigare skolhus, byggt år 1900, i fyra våningar, vind och källare.
- 2) Tidigare skolhus, byggt år 1871, i två våningar, vind och källare.
- 3) Bostadshus, byggt år 2000, i två våningar och vind.

Totalt finns 40 bostadslägenheter (3 544 kvm) och en lokal (76 kvm). Vid årets utgång var 39 av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet hyrdes ut.

Boarean mättes hösten 2006 enligt den gängse svenska standarden SS 021053 av Fastighetsägarna på uppdrag av BRF Vätterbrus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Jönköping. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Föreningen har sedan våren 2017 ett avtal med Axcell Fastighetsförvaltning Sydost AB om löpande fastighetsskötsel.

Byggkonsultföretaget Sustend AB i Göteborg tog år 2013 fram en 30-årig underhållsplan på uppdrag av BRF Vätterbrus styrelse. Planen har därefter uppdaterats löpande och utgör ett underlag för fastställande av vilka underhållsaktiviteter som ska genomföras och när det ska ske. Därtill utgör planen en grund för att långsiktigt beräkna framtida underhållskostnader, vilket i sin tur direkt påverkar fastställandet av bostadsrättsinnehavarnas årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades fortsatt av pandemin som även detta år påverkade styrelsens arbete och medlemmarnas tillvaro i olika omfattning. Styrelsen har bevakat rådande restriktioner och skapat förutsättningar för att de ska kunna efterlevas.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-03. Med anledning av restriktionerna genomfördes stämman i form av en telefonkonferens där samtliga medlemmar hade möjlighet att delta på distans. Inga frågor var hänskjutna till stämman från styrelsen och inga medlemsförslag förelåg.

På föreningsstämman redogjorde styrelsen för att beslut tagits om att ansluta föreningen till fiber och därmed säga upp befintligt Tele2 / ComHem abonnemang.

Inriktningen är att ansluta föreningen till Jönköping Energis Wätternet som anses ha fördelar i att vara en lokal och stabil leverantör. Styrelsen har även beslutat om att upprätta ett platsbyggt utekök på innergården som byggs i egen regi och som förhoppningsvis ska höja trivseln ytterligare. Vidare har styrelsen tagit ett inriktningsbeslut för att kunna arbeta med frågan om att samtliga ordinarie parkeringsplatser på gården ska ha möjlighet till laddning av elfordon inom två år från beslutsdatum 2021-05-06 men som ska förankras och beslutas på föreningsstämma innan genomförande. Styrelsen har också berett frågan om att installera en elektrisk grind till infarten där en medlemsenkät genomförts men som även den ska beslutas om på föreningsstämma.

Styrelsen har under året avhållit nio ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte. Det extra styrelsemötet avhandlade bl a en genomgång och godkännande av en ny energideklaration som ska finnas och uppdateras regelbundet enligt lag. Mötena har genomförts digitalt under det första halvåret med anledning av pandemin.

Normalt brukar två driftmöten per år avhållas med föreningens tekniske förvaltare Axcell Fastighetspartner. Driftmötena syftar till att göra regelbundna avstämningar mellan uppdragsgivare och uppdragstagare på en övergripande nivå. Under 2021 har löpande avstämningar ersatt driftmötena under det första halvåret. Ett driftmöte avhölls 2021-11-04.

Under året avtalades om tre lägenhetsöverlåtelse.

Föreningens städdagar är uppskattade aktiviteter där medlemmarna tillsammans genomför aktiviteter i främst trädgården och som avslutas med fika eller grillning. Traditionenligt genomfördes vår- och höststädning även detta år med god uppslutning men i beaktande av pandemin.

Föreningen hanterar det planerade underhållet via en underhållsplan i systemet Planima där aktiviteter planeras in årsvis. Den årliga grundläggande planeringen följs sedan av löpande översyn och prioritering av aktiviteter utefter behov och ekonomiska förutsättningar. Under 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Byte av fjärrvärmeväxlare till C-huset (vid årsskiftet 2020 / 2021).
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för B- och C-husen samt uthyrd lokal i A-huset.
- Installation av nya atriumfönster i tre lägenheter i A-huset.
- Målning av fönster på C-huset.
- Underhållspolning av samtliga avloppsstammar (förutom Plantagegränd 5 som genomfördes året innan).

Under året har även inköp gjorts av fler möblemang till trädgården för att öka möjligheterna för medlemmarna att vistas utomhus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och framtida utveckling

Årsavgifterna höjdes med 5 % vid årsskiftet 2021 / 2022 för att bl a ta höjd för ökade kostnader för el, uppvärmning, sophämtning, vatten och avlopp till följd av det som skett på marknaden pga pandemin. Vid tidpunkten för beslut var alla lyckligt ovetande om att Europa snart skulle drabbas av ett på alla sätt tragiskt krig men sett ur det perspektivet var detta ekonomiska beslut än mer rätt när dramatiska prisökningar på varor och tjänster sker i kombination med höjda räntor.

Sedan föreningens bildande år 2005 har avgifterna sänkts med 5,2 %. Hyror för parkeringsplatser, extra förråd och övernattningsrum lämnades oförändrade.



Styrelsen bevakar kontinuerligt vad som sker på räntemarknaden och precis efter årsskiftet var det dags att omsätta två av föreningens tre lån. Beslut togs att binda lånen i två respektive tre år och därmed har föreningen en kombination av lån med bunden och rörlig ränta med följande fördelning:

- Ett lån med bunden ränta om 1,51 % och med omsättningsdag 2025-02-28.
- Ett lån med bunden ränta om 1,14 % och med omsättningsdag 2024-02-28.
- Ett lån med rörlig ränta och med omsättningsdag 2023-01-28.

Föreningen amorterar 300 000 kr per år fördelat på de tre lånen.

BRF Vätterbrus är en solid förening med god ekonomi. Jämfört med relativt nystartade bostadsrättsföreningar har Brf Vätterbrus en lägre belåning per kvm och är därmed mindre räntekänslig.

Under 2022 fortsätter styrelsens arbete med att förvalta en centralt och vackert belägen bostadsrättsförening bestående av byggnader med kulturhistoria för att optimera ekonomi och boendetrivsel.

För året finns följande större planerade underhållsåtgärder:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för A-huset.
- Reparation och målning av fasaden på C-huset men troligen krävs ytterligare utredning innan arbetet kan startas för att säkerställa rätt teknisk metod.
- Målning av fönster på B-husets södersida.
- Översyn och målning av entrédörrar.

Vidare planeras fortsatta satsningar på trädgården i form av ett utekök och fler blomsterarrangemang.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-03 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Jabrin, ordförande	Ordinarie	Vald t o m föreningsstämma 2023.
Barbro Dawidson	"	"-
Jonas Johansson	"	"-
Birgitta Lundin-Östblom	"	Vald t o m föreningsstämma 2022.
Joakim Fogelqvist	Suppleant	"-
Fredrika Ottosson	"	"-

Styrelsen har på föreningsstämmans uppdrag utsett följande revisor.

Mattias Svensson	Ordinarie	Vald t o m föreningsstämma 2022.
Jesper Thomelius	Suppleant	"-

Följande tre personer utsågs till valberedning av ordinarie föreningsstämma.

Sören Dawidson	Vald t o m föreningsstämma 2022.
Lisa Eifré	"-
Lennart Östblom	"-

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-26.

13

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Resultaträkning</u>					
Nettoomsättning	2 548 296	2 530 310	2 531 888	2 495 273	2 597 730
- Fastighetskostnader exkl plan u-håll	-2 146 076	-2 027 362	-2 066 804	-2 055 628	-1 919 593
- Planerat underhåll	-564 743	-765 515	-213 740	-325 465	-687 490
Rörelseresultat	-162 523	-262 567	251 344	114 180	-9 353
- Räntekostnad	-197 779	-205 593	-198 103	-253 925	-338 901
Resultat efter finansiella poster	-360 302	-468 160	53 241	-139 745	348 254
- Inkomstskatt	-	-	-	-	-
Resultat efter skatt	-360 302	-468 160	53 241	-139 745	-348 254
+ Planerat underhåll återläggs	564 743	765 515	213 740	325 465	687 490
+ Avskrivningar återläggs	571 661	575 066	564 613	524 341	498 403
Bidrag till planerat underhåll	776 102	872 421	813 594	710 061	837 639
<u>Balansräkning (den 31/12)</u>					
Balansomslutning	46 462 861	47 032 640	47 439 706	47 623 979	47 952 612
Eget kapital	28 924 149	29 284 451	29 752 611	29 699 370	29 839 115
därav underhållsfond	539 3685	534 685	741 939	408 364	197 246
Soliditet	62,3%	62,3%	62,7%	62,4%	62,2%
Fastighetslån (exkl. checkkredit)	16 860 000	16 860 000	17 160 000	17 460 000	17 765 000
Antal kvm bostad	3 544	3 544	3 544	3 544	3 544
Fastighetslån, kr/ kvm bostad	4 757	4 757	4 842	4 927	5 013
Genomsnittlig ränta på fastighetslån	1,095%	1,069%	1,095%	1,415%	1,903%
<u>Förändring av underhållsfond</u>					
Belopp vid årets ingång	534 685	741 939	408 364	197 246	358 674
lanspråktagande av underhållsfond	-564 743	-765 515	-213 740	-325 465	-687 490
Avsättning till underhållsfond	<u>569 426</u>	<u>558 261</u>	<u>547 315</u>	<u>536 583</u>	<u>512 062</u>
Summa, belopp vid årets utgång	539 368	534 685	741 939	408 364	197 246
<u>Månadsavgift, kr / kvm och år</u>					
Månadsavgift, ändring jfr med föreg år	637	637	637	637	670
	+0,0%	+0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemmarnas insatser</u>	<u>Medlemmarnas upplåtelseavg.</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	27 949 095	1 601 421	534 685	-332 590	-468 160	29 284 451
Resultatdisposition enligt bolagsstämman						
- lanspråktagande ur underhållsfond	-	-	-564 743	564 743	-	-
- Avsättning enligt plan till underhållsfond	-	-	569 426	-569 426	-	-
- Balansering av resultat	-	-	-	-468 160	468 160	-
Årets resultat	-	-	-	-	-360 302	-360 302
Belopp vid årets utgång	27 949 095	1 601 421	539 368	-805 433	-360 302	28 924 149

I övrigt framgår resultatet av bolagets verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets utgång av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-800 750
Årets resultat	-360 302
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	564 743
Reservering fond för yttre underhåll, enligt plan	-569 426
	<u>-1 165 735</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (utöver plan)	-
Balanseras i ny räkning	<u>-1 165 735</u>
Totalt	<u>-1 165 735</u>

D

RESULTATRÄKNING	Not	2021	2020
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 548 296	2 530 310
Summa rörelseintäkter		2 548 296	2 530 310
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-14 389	-49 627
Planerat underhåll	4	-564 743	-765 515
Fastighetsavgift/skatt	5	-64 960	-63 760
Driftskostnader	6	-1 277 210	-1 135 155
Fastighetsadministration	7	-87 733	-86 443
Personalkostnader	8	-130 123	-117 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-571 661	-575 066
Summa rörelsekostnader		-2 710 819	-2 792 877
Rörelseresultat		-162 523	-262 567
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 779	-205 593
Summa finansiella poster		-197 779	-205 593
Resultat efter finansiella poster		-360 302	-468 160
Resultat före skatt		-360 302	-468 160
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-360 302	-468 160

h

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	45 695 548	46 152 665
Inventarier, verktyg och installationer	11	664 356	778 900
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 359 904</u>	<u>46 931 565</u>
Summa anläggningstillgångar		46 359 904	46 931 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		-	-
Övriga fordringar		3 576	2 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	99 381	98 121
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>102 957</u>	<u>101 075</u>
Summa omsättningstillgångar		102 957	101 075
Summa tillgångar		<u>46 462 861</u>	<u>47 032 640</u>

u

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 550 516	29 550 516
Fond för yttre underhåll		539 368	534 685
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>30 089 884</i>	<i>30 085 201</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-805 433	-332 590
Årets resultat		-360 302	-468 160
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 165 735</i>	<i>-800 750</i>
Summa eget kapital		28 924 149	29 284 451
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	601 327	404 044
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 260 000	16 560 000
Summa långfristiga skulder		16 861 327	16 964 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		4 480	157 884
Skatteskuld		5 186	3 986
Övriga skulder	15	1 750	10 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	365 969	312 230
Summa kostfristiga skulder		677 385	784 145
Summa eget kapital och skulder		<u>46 462 861</u>	<u>47 032 640</u>

b

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas fond för yttre underhåll som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt fastställd plan och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och uppskattad ekonomisk livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter, bostäder	2 213 064	2 213 064
Förrådsavgifter	17 100	18 852
Parkeringsavgifter	129 350	118 700
Hyror, lokal	85 344	85 344
Dygnshyror, föreningslokal	5 000	2 600
Hyror, bostäder	82 332	81 120
Pantsättningsavgifter	2 380	4 730
Överlåtelseavgifter	3 570	5 910
Övriga sidointäkter	<u>10 156</u>	<u>-10</u>
Summa	<u>2 548 296</u>	<u>2 530 310</u>

Not 3 Reparationer

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lokaler	-	2 219
Tvättmaskiner och torktumlare	1 504	3 093
Uppvärmning	-	980
Hiss	2 585	-
Ventilation	751	7 809
Övriga installationer och inventarier	7 653	980
Tak och stuprör	-	31 048
Dörrar och lås	<u>1 896</u>	<u>3 498</u>
Summa	<u>14 389</u>	<u>49 627</u>

Not 4 Planerat underhåll

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lokaler	-	129 603
Gemensamma utrymmen	2 561	351 908
Tvättmaskiner och torktumlare	-	980
Uppvärmning	107 500	-
Ventilation	24 499	40 724
Övriga installationer och inventarier	-	524
Fönster	383 885	198 363
Ytterväggar	394	-
Dörrar och lås	13 550	14 702
Markytor, träd, staket, mur	23 429	686
Underhållsplan	8 925	8 925
Byggherrekostnader	-	3 100
Övrigt	-	<u>16 000</u>
Summa	<u>564 743</u>	<u>765 515</u>

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighetsavgift (bostäder)	58 360	57 160
Fastighetsskatt (lokal)	<u>6 600</u>	<u>6 600</u>
Summa	<u>64 960</u>	<u>63 760</u>

b

Not 6 Driftskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Elektricitet	108 133	85 244
Uppvärmning	483 426	367 269
Vatten och avlopp	109 288	98 715
Kabel-TV	68 095	67 206
Larm	5 132	4 920
Bredband och porttelefon	9 422	10 554
Hiss	8 646	8 431
Sophämtning	106 869	95 835
Förbrukningsmaterial	18 946	13 741
Förbrukningsinventarier	33 068	8 921
Fastighetsskötsel, fast avtal	245 000	245 000
Fastighetsskötsel, snöröjning och sandning	14 833	5 813
Fastighetsskötsel, fönsterputsning	13 497	15 218
Fastighetsskötsel, avlopp	544	27 777
Fastighetsskötsel, hängräddor och tak	-	4 978
Fastighetsskötsel, trädgård	-	3 619
Fastighetsskötsel, övrigt	6 825	5 828
Fastighetsförsäkring	44 212	42 547
Övriga driftskostnader	<u>1 274</u>	<u>23 539</u>
Summa	<u>1 277 210</u>	<u>1 135 155</u>

Not 7 Fastighetsadministration

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kontorsmaterial	1 200	105
Extern revision	12 875	12 500
Ekonomisk förvaltning	53 176	52 125
Bankkostnader	4 681	5 061
Föreningsavgift Bostadsrätterna	5 420	5 310
Övriga administrationskostnader	<u>10 381</u>	<u>11 342</u>
Summa	<u>87 733</u>	<u>86 443</u>

b

Not 8 Personal

Medelantal anställda m.m.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalts.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	100 542	91 000
Timlön tilläggsuppdrag	4 726	4 837
Sociala avgifter avseende arvoden	<u>24 855</u>	<u>21 474</u>
Summa	<u>130 123</u>	<u>117 311</u>

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Byggnader	457 116	457 116
Inventarier	<u>114 544</u>	<u>117 950</u>
Summa	<u>571 661</u>	<u>575 066</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>53 352 250</u>	<u>53 352 250</u>
Utgående anskaffningsvärden	53 352 250	53 352 250
Ingående avskrivningar	-7 199 585	-6 742 469
Årets förändringar		
- Avskrivningar	<u>-457 117</u>	<u>-457 116</u>
Utgående avskrivningar	-7 656 702	-7 199 585
Redovisat värde	<u>45 695 548</u>	<u>46 152 665</u>
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnader	39 678 000	39 678 000
Mark	<u>20 023 000</u>	<u>20 023 000</u>
Summa	<u>59 701 000</u>	<u>59 701 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 421 738	1 253 560
Årets förändringar		
- Inköp	-	168 178
- Försäljning och utrangeringar	<u>-250 505</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	1 171 233	1 421 738
Ingående avskrivningar	-642 838	-524 888
Årets förändringar		
- Försäljning och utrangeringar	250 505	-
- Avskrivningar	<u>-114 544</u>	<u>-117 950</u>
Utgående avskrivningar	-506 877	-642 838
Redovisat värde	<u>664 356</u>	<u>778 900</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetald fastighetsförsäkring	12 328	11 725
Förutbetald fastighetsskötsel	61 250	61 250
Förutbetalda larmkostnader	1 335	1 283
Förutbetald porttelefon, bredband mm	1 464	1 420
Förutbetald kabel-TV	17 524	17 023
Övriga förutbetalda kostnader	<u>5 480</u>	<u>5 420</u>
Summa	<u>99 381</u>	<u>98 121</u>

Not 13 Checkkredit

Beviljad kredit uppgår till 1 000 tkr (1 000 tkr).

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta %	Räntan är bunden t o m	Amortering år 2021 enligt låneavtal	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
SEB	1,10%	Rörligt	120 000	8 150 000	8 270 000
SEB	0,96%	Rörligt	90 000	4 205 000	4 295 000
SEB	0,96%	Bundet till 2022-01-28	90 000	<u>4 205 000</u>	<u>4 295 000</u>
Summa			<u>300 000</u>	<u>16 560 000</u>	<u>16 860 000</u>
Därav kortfristig del, som amorteras inom 1 år				300 000	300 000
Därav långfristig del, som amorteras efter 1 år				16 260 000	16 560 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Personalens källskatt	<u>1 750</u>	<u>10 045</u>
Summa	<u>1 750</u>	<u>10 045</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Avräkning sociala avgifter	1 571	6 323
Upplupna löner	26 400	-
Upplupna sociala avgifter	6 194	-
Upplupna räntor	994	1 001
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 506	195 204
Upplupen kostnad för revision	12 000	12 000
Upplupen sophämtning	16 557	14 207
Upplupen elkostnad	16 831	9 527
Upplupen uppvärmning	81 911	57 294
Upplupet vatten och avlopp	<u>18 005</u>	<u>16 674</u>
Summa	<u>365 969</u>	<u>312 230</u>

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<u>Ställda säkerheter</u>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>
Summa	<u>29 200 000</u>	<u>29 200 000</u>

<u>Eventalförpliktelser</u>	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Jönköping 2022-05-13



Peter Jabrin
Ordförande



Barbro Dawidson

Jonas Johansson


Birgitta Lundin-Östblom

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-05-13



Mattias Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vätterbrus, org.nr 769608-3752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vätterbrus för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

D

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vätterbrus för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 13 maj 2022



Mattias Svensson

Auktoriserad revisor