



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vulcan 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose medlemmarnas gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-------------|
| Vulcan 11 | 1988 | Trollhättan |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 371 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 371 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Mats Norrman | Ordförande |
| Christoffer Andersson | Styrelseledamot |
| Maud Kvist Norrman | Styrelseledamot |
| Mich Andersson | Styrelseledamot |
| Robin Karlsson | Styrelseledamot |
| Sofia Persson | Suppleant |

Valberedning

Ingen valberedning utsedd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Elisabet Levenskog Revisor E. Levenskog Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Lagning av källartrappor - Murning av utvändiga trappor
Slamsugning - slamsugning av brunnar på gård och källartrappor
Besiktning av tak och hänggrännor - HSB utfört arbetet. Några trasiga pannor utbytta annars inga fel upptäckta.
Målning av källarfönster och källardörrar - Målning på Trädetaljer utomhus.
- 2021** ● Genomgång ventilation - OVK
Expansionskärl till värmesystemet har bytts ut och ny cirkulationspump har installerats. - Den gamla tanken var placerad på vinden. Nya har placerats i pannrummet i källaren.
Befintliga elementventiler och termostater har setts över och bytts ut. - Nya expansionskärl, pumpar och ventiler har bidragit till en bättre värmemiljö i fastigheterna vilken skall i förlängningen kunna ge oss en kostnadsbesparing då alla lägenheter nu har fått en jämnare värmesituation.
Byte inpasseringssystem - Nya nycklar, dörrcylindrar och kod dosor vid ytterdörrarna har installerats
- 2022** ● Ytterlampor - Ytterlampor vid entre- och källardörrar samt hörnlampa parkering och soprum har bytts ut och utrustats med skymningsfunktion.
Tidstimer tvättstuga - Tvättstugan Staveredsgatan har utrustats med en tidstimer
Källardörrar - Dörrarna har kontrollerats och tätats mot skadedjursintrång så byte kan avvaktas
- 2024** ● Ny värmeväxlare har installerats

Planerade underhåll

- 2027 ● Ute - trädetaljer tak, smide, trappor, källardörrar, brunnar, gräsytor, uteplats
Tvätttrum översyn uppdatering, asfaltskytor
Fastighetsmålning, målning sophus
- 2028 ● Tvättutrustning uppdatering
- 2029 ● Fönstermålning
- 2030 ● Fasadputs, Entredörrar, målning trapphus, pumpar expansionskärl mm
- 2037 ● Radiatorer, termostater, ventiler
- 2038 ● Fasadputs, fönster, fjärrvärmeanläggning, varmvattenväxlare
- 2044 ● Fibernät, radiatorer, radiatorkrets
- 2047 ● Elsystem, stammar
- 2054 ● WC, Kall&varmvatten stammar
- 2058 ● Takreovering

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Elförbrukning | Svensk Naturenergi, Jämtkraft |
| Fastighetsförvaltning | HSB |
| Gruppanslutning internet/tv/tele | Telenor |
| Trappstädning | Supplier Partner IA AB |
| VA / Fjärrvärme / Sophantering | Trollhättans Energi |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lägenhetsavgiften höjdes 1/1-2025 med 5%.

Förändringar i avtal

Dannebacken Service AB ersattes av Supplier Partner IA AB avseende trappstädning.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 291 629 | 1 211 428 | 1 150 142 | 1 128 211 |
| Resultat efter fin. poster | 227 253 | 148 239 | 206 766 | 213 198 |
| Soliditet (%) | 42 | 43 | 37 | 37 |
| Yttre fond | 1 531 879 | 1 370 579 | 1 209 279 | 1 047 979 |
| Taxeringsvärde | 15 926 000 | 16 800 000 | 16 800 000 | 16 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 883 | 826 | 784 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 93,5 | 93,2 | 93,2 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 780 | 1 851 | 1 923 | 2 049 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 1 826 | 1 901 | 1 975 | 2 049 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 200 | 192 | 237 | 222 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 32 | 37 | 38 | 66 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 216 | 242 | 188 | 178 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 70 | 65 | 46 | 44 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 317 | 344 | 272 | 288 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,30 | 2,27 | 2,25 | 1,38 |
| Räntekänslighet (%) | 2,01 | 2,24 | 2,45 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 28 533 | - | - | 28 533 |
| Fond, yttre underhåll | 1 370 579 | - | 161 300 | 1 531 879 |
| Balanserat resultat | 517 295 | 148 239 | -161 300 | 504 235 |
| Årets resultat | 148 239 | -148 239 | 227 253 | 227 253 |
| Eget kapital | 2 064 646 | 0 | 227 253 | 2 291 899 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 665 534 |
| Årets resultat | 227 253 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -161 300 |
| Totalt | 731 488 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 731 488 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 291 630 | 1 211 428 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 2 827 | 2 790 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 294 457 | 1 214 218 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -758 091 | -718 316 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -114 242 | -103 251 |
| Personalkostnader | 9 | -105 876 | -96 048 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -40 272 | -107 997 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 018 482 | -1 025 612 |
| RÖRELSERESULTAT | | 275 975 | 188 606 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 615 | 18 271 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -57 337 | -58 638 |
| Summa finansiella poster | | -48 722 | -40 367 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 227 253 | 148 239 |
| ÅRETS RESULTAT | | 227 253 | 148 239 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 3 532 702 | 3 572 974 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 532 702 | 3 572 974 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 532 702 | 3 572 974 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 13 | 1 333 991 | 1 152 136 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 63 668 | 59 961 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 397 659 | 1 212 097 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kortfristiga placeringar | 15 | 5 000 | 5 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 5 000 | 5 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 402 659 | 1 217 097 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 935 361 | 4 790 070 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 28 533 | 28 533 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 531 879 | 1 370 579 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 560 412 | 1 399 112 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 504 235 | 517 295 |
| Årets resultat | | 227 253 | 148 239 |
| Summa fritt eget kapital | | 731 488 | 665 535 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 291 900 | 2 064 647 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 572 250 | 48 320 |
| Summa långfristiga skulder | | 572 250 | 48 320 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 1 865 945 | 2 488 875 |
| Leverantörsskulder | | 4 298 | 8 886 |
| Skatteskulder | | 0 | 282 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 16 348 | 21 464 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 184 620 | 157 597 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 071 211 | 2 677 104 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 935 361 | 4 790 070 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 275 975 | 188 606 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 40 272 | 107 997 |
| | 316 247 | 296 603 |
| Erhållen ränta | 8 615 | 18 271 |
| Erlagd ränta | -55 061 | -59 159 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 269 801 | 255 715 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -4 810 | -55 678 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 14 761 | 53 823 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 279 752 | 253 860 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -99 000 | -99 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -99 000 | -99 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 180 752 | 154 860 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 131 324 | 976 464 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 312 076 | 1 131 324 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vulcan 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,63 % |
| Yttertak | 3,20 % |
| Fasader | 3,20 % |
| Fönster | 1,92 % |
| Stamledningar VA | 1,60 % |
| Stamledningar Värme | 0,63 % |
| Styr & övervakning | 2,40 % |
| EI | 1,60 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 108 512 | 1 044 228 |
| Hysesintäkter p-plats | 39 000 | 39 000 |
| Hysesintäkter förråd | 9 600 | 9 600 |
| Bredband | 101 700 | 87 840 |
| Pantsättningsavgift | 2 352 | 6 255 |
| Överlåtelseavgift | 4 410 | 9 791 |
| Administrativ avgift | 1 176 | 539 |
| Andrahandsuthyrning | 24 878 | 14 175 |
| Öres- och kronutjämning | 2 | 0 |
| Summa | 1 291 630 | 1 211 428 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 2 827 | 2 790 |
| Summa | 2 827 | 2 790 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 48 088 | 46 272 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 4 028 | 1 225 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 875 | 625 |
| Städning enligt avtal | 26 562 | 26 860 |
| Gårdkostnader | 926 | 1 383 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 1 361 |
| Snöröjning/sandning | 2 636 | 3 545 |
| Serviceavtal | 13 075 | 9 150 |
| Förbrukningsmaterial | 1 024 | 1 215 |
| Summa | 97 214 | 91 636 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 5 183 |
| VVS | 5 016 | 0 |
| Summa | 5 016 | 5 183 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 42 148 | 48 933 |
| Uppvärmning | 288 163 | 323 020 |
| Vatten | 93 492 | 87 420 |
| Sophämtning/renhållning | 43 260 | 31 692 |
| Summa | 467 063 | 491 065 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 594 | 2 459 |
| Bredband | 111 426 | 79 077 |
| Fastighetsskatt | 47 778 | 48 900 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | -4 |
| Summa | 188 798 | 130 432 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 107 | 3 280 |
| Inkassokostnader | 517 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 625 | 9 188 |
| Styrelseomkostnader | 2 600 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 3 757 |
| Föreningskostnader | 488 | 2 327 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 58 520 | 56 153 |
| Överlåtelsekostnad | 6 174 | 11 868 |
| Pantsättningskostnad | 3 528 | 8 600 |
| Administration | 2 051 | 1 203 |
| Konsultkostnader | 14 563 | 6 875 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 070 | 0 |
| Summa | 114 242 | 103 251 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 84 076 | 76 453 |
| Arbetsgivaravgifter | 21 800 | 19 595 |
| Summa | 105 876 | 96 048 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 57 337 | 58 638 |
| Summa | 57 337 | 58 638 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 5 727 467 | 5 727 467 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 5 727 467 | 5 727 467 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 154 493 | -2 046 496 |
| Årets avskrivning | -40 272 | -107 997 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 194 765 | -2 154 493 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 3 532 702 | 3 572 974 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>1 587 123</i> | <i>1 587 123</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 11 200 000 | 11 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 4 726 000 | 5 800 000 |
| Summa | 15 926 000 | 16 800 000 |

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 18 447 | 18 447 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 18 447 | 18 447 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -18 447 | -18 447 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -18 447 | -18 447 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 13 989 | 14 008 |
| Skattefordringar | 7 926 | 6 804 |
| Transaktionskonto | 253 724 | 109 200 |
| Borgo räntekonto | 1 058 352 | 1 022 124 |
| Summa | 1 333 991 | 1 152 136 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 7 529 | 5 070 |
| Förutbet försäkr premier | 28 011 | 27 047 |
| Förutbet kabel-TV | 28 128 | 0 |
| Förutbet bredband | 0 | 27 844 |
| Summa | 63 668 | 59 961 |

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Verkligt värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2025-12-31 |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB Active 55 A | 5940,10 | 5000 | 5000 |
| Summa | 5940,10 | 5000 | 5000 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2026-09-01 | 2,90 % | 1 790 125 | 1 849 625 |
| SEB | 2027-10-28 | 3,77 % | 180 625 | 196 625 |
| SEB | 2027-10-28 | 3,77 % | 419 125 | 430 625 |
| Handelsbanken | 2026-12-01 | 1,57 % | 48 320 | 60 320 |
| Summa | | | 2 438 195 | 2 537 195 |
| Varav kortfristig del | | | 1 865 945 | 2 488 875 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 954 875 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Diverse skulder | 4 290 | 4 135 |
| Upplupna kostnader | 203 | 220 |
| Uppl kostn el | 4 091 | 4 624 |
| Uppl kostnad Värme | 37 073 | 38 355 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 10 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 5 203 | 2 927 |
| Uppl kostn vatten | 8 133 | 6 803 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 3 568 | 482 |
| Förutbet hyror/avgifter | 116 349 | 104 186 |
| Summa | 188 910 | 161 732 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 308 200 | 5 308 200 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lägenhetsavgiften höjdes 1/1-2026 med 10% och avgiften för parkeringsplatserna ökades med 50:- till 300:-/mån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trollhättan

Christoffer Andersson
Styrelseledamot

Mats Norrman
Ordförande

Maud Kvist Norrman
Styrelseledamot

Mich Andersson
Styrelseledamot

Robin Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

E. Levenskog Redovisning AB
Elisabet Levenskog
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 16:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering - 04.05.2026 10:52

DOCUMENT ID:

rJWgSR0r0Zx

ENVELOPE ID:

HJxB0CrA-g-rJWgSR0r0Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Vulcan 11, 763000-0375 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

7c2c518a902dbae729935edaeea78b4e7979f3d14dd8a1

7938924213039ca53a7585ec893582240ae4d30d915fd

4e6b64b1d1d3c9836c466e2065792506819cb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|---|------------|---|
| 1. MATS NORRMAN mats.a.norrman@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.05.2026 11:01 04.05.2026 11:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 98.128.180.62 |
| 2. MAUD KVIST NORRMAN maud.k.norrman@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.05.2026 11:10 04.05.2026 11:09 | eID Low | Swedish BankID IP: 98.128.180.62 |
| 3. DAN MICHAEL MICH AND ERSSON mich666angel@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.05.2026 14:32 04.05.2026 14:29 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.226.231.209 |
| 4. CHRISTOFFER JAN FREDRIK ANDERSSON candersson90@hotmail.se |  Signed Authenticated | 04.05.2026 19:45 04.05.2026 19:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 85.227.191.228 |
| 5. ROBIN ALLAN ERIK KARLSSON robin.karlsson@supplierpartner.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 14:25 04.05.2026 11:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.40.213.56 |
| 6. Elisabet Birgit Levenskog elisabet@levenskog.se |  Signed Authenticated | 05.05.2026 16:58 05.05.2026 16:57 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.63.202.60 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF 998 Vulcan 11
org nr 763000-0375

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF 998 Vulcan 11 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt God revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF 998 Vulcan 11s finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF 998 Vulcan 11 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med lagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på

annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grästorps kommun, datum enligt digital signering

Elisabet Levenskog
Auktoriserad redovisningskonsult



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 16:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering - 04.05.2026 10:52

DOCUMENT ID:

B1ggH00H0-I

ENVELOPE ID:

HJgHARH0Zx-B1ggH00H0-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse BRF 998 Vulcan 11 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

eb56e489d82fc2c4e22d9af3c0490b1dcfc913d2c9b77e5
491d4305c4875efd20a06c9aa76e4d196c98d93892661
990b96d84e84c80e6b397eb2ef0f9cca89fa

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Elisabet Birgit Levenskog elisabet@levenskog.se | Signed Authenticated | 05.05.2026 16:57 05.05.2026 16:57 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.63.202.60 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed