

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vulcan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Max Ludvig Lars Garpetun	Ordförande
Clas Gustav Ingemar Dahlberg	Ledamot
Robin Eric Stefan Eriksson	Ledamot
Kent Roger Boris Malmgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabet Levenskog	Ordinarie Extern	Elisabet Levenskog Redovisning AB
--------------------	------------------	-----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulcan 11	1988	Trollhättan

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

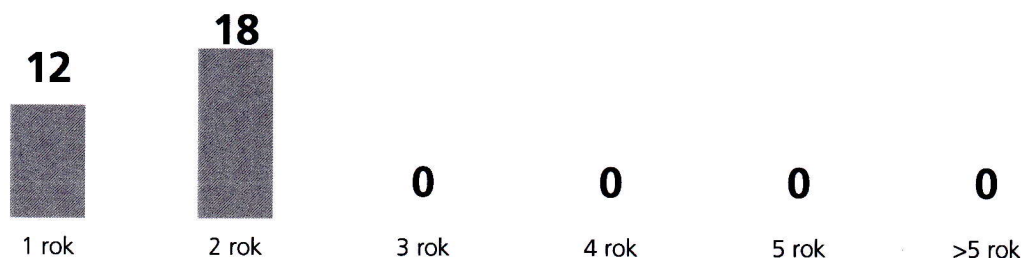
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 335 m², varav 1 335 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av brandvarnare	2014	I gemensamhetsutrymmen och hemma hos de medlemmar som meddelat intresse.
Samtliga fönster målades/laserades på utsidan	2013	
Planerat underhåll	År	
Byggnation av sophus	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

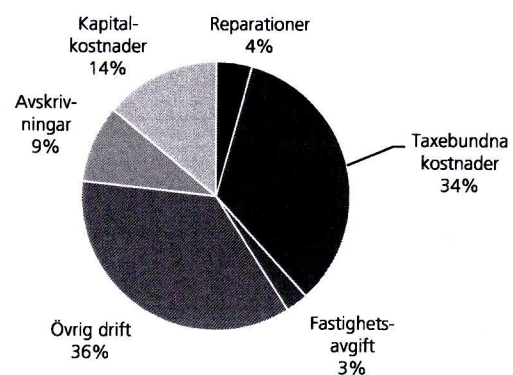
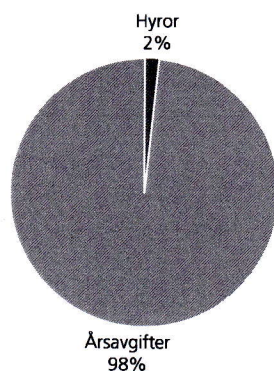
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 7 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	226 942	239 419
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	907 013	882 086
Finansiella intäkter	866	858
Minskning korta fordringar	32 824	0
Ökning av korta skulder	287	0
	940 990	882 944
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	649 094	651 197
Finansiella kostnader	117 567	116 087
Investeringar i fastigheten	75 000	0
Ökning av korta fordringar	0	15 295
Minskning av föreningens lån	88 644	88 644
Minskning av korta skulder	0	24 198
	930 305	895 421
KASSA VID ÅRETS SLUT	237 627	226 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	10 685	-12 476

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har dragit in fiberoptik och gruppanslutit samtliga 30 lägenheter till Bredbandsbolaget.

Ett avtal som löper i fem år och innebär att samtliga medlemmar har bredband (10/1) och tv (Ett antal kanaler utöver basutbudet) som ingår i avgiften.

Där utöver har löpande underhåll av fastigheterna genomförts.

Händelser efter året

Under 2015 kommer föreningen ansöka om bygglov och har för avsikt att under 2015 uppföra ett sophus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 37 st

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	651	629	645	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 534	2 599	2 733	2 800
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	21	25
Värmekostnad/m ² totalyta	135	170	181	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	31	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	87	98	98
Soliditet (%)	23	21	20	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	30	-41	88
Nettoomsättning (tkr)	907	876	876	877

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 335 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	62 943
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	849 942
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 343
summa balanserat resultat	889 542

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	889 542
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	906 995	875 844
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19	6 242
		907 013	882 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-49 957	-86 244
Driftkostnader	Not 4	-401 807	-409 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 335	-57 068
Personalkostnader	Not 6	-139 810	-106 587
Avskrivningar	Not 7	-78 275	-77 887
		-727 184	-736 881
RÖRELSERESULTAT		179 829	145 205
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		866	858
Räntekostnader		-117 567	-116 087
		-116 701	-115 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 128	29 976
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-185	0
		-185	0
ÅRETS RESULTAT		62 943	29 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	4 204 698	4 207 615
Maskiner och inventarier Not 9	0	358
	4 204 698	4 207 974
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	202 041	202 041
	202 041	202 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 406 739	4 410 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 744
SBC Klientmedel i SHB	126 656	0
Övriga fordringar	41 035	40 960
Föruttb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	30 155
	167 691	73 859
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	110 972	111 952
SBC klientmedel i SHB	0	114 991
	110 972	226 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	278 662	300 801
SUMMA TILLGÅNGAR	4 685 402	4 710 816

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 13	150 853	183 760
		179 386	212 293
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		826 598	763 715
Årets resultat		62 943	29 976
		889 541	793 691
SUMMA EGET KAPITAL		1 068 927	1 005 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 382 964	3 471 608
		3 382 964	3 471 608
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	88 644	88 644
Leverantörsskulder		55 850	42 453
Övriga kortfristiga skulder		4 021	3 638
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	84 996	98 489
		233 511	233 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 685 402	4 710 816
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	5 308 200	5 308 200
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år
Fiber	10 år	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	891 595	861 444
	Hyror parkering	15 400	14 400
		906 995	875 844
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	19	0
	Övriga intäkter	0	6 242
		19	6 242

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 588	4 200
	Gemensamma utrymmen	0	315
	Gård	1 893	287
	Förbrukningsmateriel	3 151	1 270
	Brandskydd	6 102	0
		13 734	6 071
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 175	2 878
	Entré/trapphus	0	10 793
	Lås	3 886	683
	VVS	4 874	495
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 074
	Elinstallationer	6 035	0
	Vattenskada	12 253	0
		36 223	23 923
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	56 250
		0	56 250
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	49 957	86 244
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	27 179	32 234
	Värme	180 622	226 931
	Vatten	50 670	43 645
	Sophämtning/renhållning	28 076	25 097
		286 547	327 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 089	16 096
	Kabel-TV	29 629	41 749
	Bredband	26 199	0
		91 917	57 845
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 343	23 343
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	401 807	409 095
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	894	2 302
	Revisionsarvode extern revisor	88	5 813
	Föreningskostnader	491	60
	Styrelseomkostnader	50	115
	Förvaltningsarvode	42 068	41 072
	Administration	4 423	3 266
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 320	4 440
		57 335	57 068

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 3 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 168	22 458
	Löner	78 576	63 386
	Sociala kostnader	33 066	20 743
		139 810	106 587

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	76 042	76 042
	Förbättringar	1 875	0
	Inventarier	358	1 845
		78 275	77 887

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 389 213	5 389 213
	Nyanskaffningar	75 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 464 213	5 389 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 181 598	-1 105 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-77 917	-76 042
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 259 515	-1 181 598
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 204 698	4 207 615
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 587 123	1 587 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark	2 181 000	2 181 000
		7 781 000	7 781 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 781 000	7 781 000
		7 781 000	7 781 000

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER **2014-12-31** **2013-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	18 447	18 447
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0

Utgående anskaffningsvärde **18 447** **18 447**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-18 089	-16 244
Årets avskrivningar enligt plan	-358	-1 845
Utrangering/försäljning	0	0

Utgående ack. avskrivningar enligt plan **-18 447** **-18 089**

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **358**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
SEB Obligationsfond Flex SEK	200 000	200 000	213 887	200 000
Länsförsäkringar Trygghetsfond	2 103	2 041	2 009	2 041
		202 041	215 896	202 041

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER **2014-12-31** **2013-12-31**

Försäkring	0	15 616
Kabel-TV	0	10 666
Vattenkostnad	0	3 873
	0	30 155

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 533	0	0	28 533
Fond för yttre underhåll	150 853	23 343	-56 250	183 760
S:a bundet eget kapital	179 386	23 343	-56 250	212 293
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	826 598	-23 343	86 226	763 715
Årets resultat	62 943	62 943	-29 976	29 976
S:a fritt eget kapital	889 541	39 600	56 250	793 691
S:a eget kapital	1 068 927	62 943	0	1 005 984

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
Vid årets början	183 760	230 619
Reservering enligt stadgar	23 343	23 343
Reservering enligt stämmobeslut	0	7 798
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 250	-78 000
Vid årets slut	150 853	183 760

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	4,880 %	159 608	161 252	2016-12-01
SEB	3,110 %	356 625	372 625	2016-10-28
SEB	3,110 %	545 625	557 125	2016-10-28
SEB	3,320 %	2 409 750	2 469 250	2015-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 471 608	3 560 252	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 644	-88 644	
		3 382 964	3 471 608	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 028 388 kr.


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 781
	Värme	0	28 595
	Extern revisor	0	5 600
	Arvoden	13 500	0
	Sociala avgifter	4 200	0
	Ränta	4 327	4 431
	Förutbetalda hyror och avgifter	62 969	55 082
		84 996	98 489

Styrelsens underskrifter

TROLLHÄTTAN den **28/4** 2015



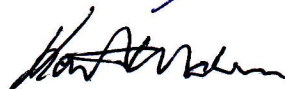
Max Ludvig Lars Garpetun
Ordförande



Clas-Gustav Ingemar Dahlberg
Ledamot



Robin Eric Stefan Eriksson
Ledamot



Kent Roger Boris Malmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **18 / 5** 2015



Elisabet Levenskog
Extern revisor



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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 och verkställande direktörens 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 och verkställande direktörens förvaltning för BRF 998 Vulcan 11 för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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 revisionssed 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 aktiebolagslagen.

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 eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



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

Uttalanden

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

[Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.]

Grästorp den 18 maj 2015


Elisabet Levenskog
Auktoriserad redovisningskonsult