



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vulcan 11

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vulcan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Max Ludvig Lars Garpetun	Ledamot
Julia Therese Karlsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-30. Extra stämma med anledning av Uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vulcan 11	1988	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

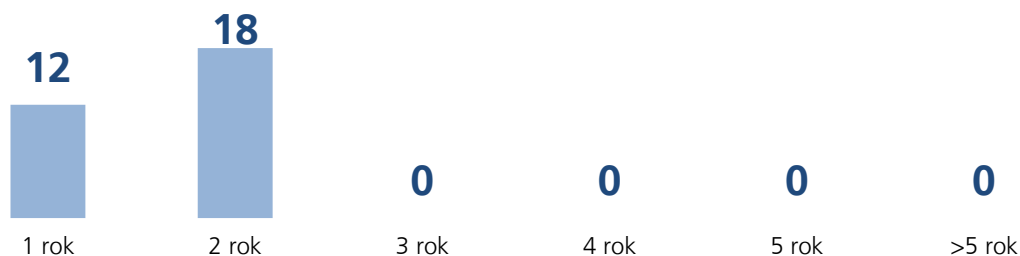
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte inpasseringssystem	2020
Byte källardörrar	2020
Byte entrédörrar	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

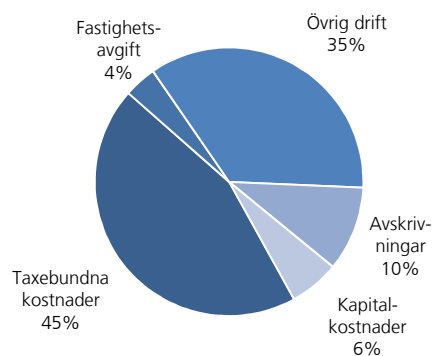
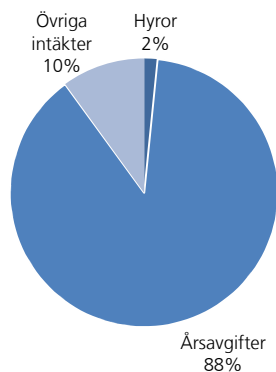
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	444 788	465 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	966 703	940 886
Finansiella intäkter	-3 188	34
Minskning kortfristiga fordringar	161	0
	963 676	940 920
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	696 158	728 681
Finansiella kostnader	48 760	50 265
Ökning av långfristiga fordringar	56 760	55 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 752
Minskning av långfristiga skulder	99 000	99 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 849	26 062
	905 527	961 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	502 937	444 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 149	-20 840

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgarna har uppdaterats med anledning av ändrade lagregler avseende exempelvis kallelsetider.

Föreningen har anlitat HSB för utförande av framtida vaktmästaruppgifter.

En grannfastighet har fått hyra delar av föreningens gård med anledning av omfattande grävarbete på deras tomt. Enligt avtal kommer grannfastigheten återställa gräs och plantera en tujjahäck under våren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	673	673	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 286	2 358	2 430	2 495
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	180	180	184	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	38	36	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	38	52	76
Soliditet (%)	29	27	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	78	45	22
Nettoomsättning (tkr)	937	938	937	937

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 335 m² bostäder.

Förändringar 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	655 179	152 300	0	502 879
S:a bundet eget kapital	683 712	152 300	0	531 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	528 087	-152 300	78 432	601 954
Årets resultat	135 055	135 055	-78 432	78 432
S:a fritt eget kapital	663 142	-17 245	0	680 387
S:a eget kapital	1 346 854	135 055	0	1 211 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	680 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 300
summa balanserat resultat	663 142

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	663 142
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	937 344	937 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 359	3 207
Summa rörelseintäkter		966 703	940 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-507 801	-515 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 828	-76 789
Personalkostnader	Not 6	-116 369	-136 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 542	-83 542
Summa rörelsekostnader		-779 539	-812 223
RÖRELSERESULTAT		187 164	128 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	34
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-3 240	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 760	-50 265
Summa finansiella poster		-51 948	-50 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 216	78 432
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-161	0
		-161	0
ÅRETS RESULTAT		135 055	78 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	3 870 531	3 954 073
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 870 531	3 954 073
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	171 760	115 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	171 760	115 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 042 291	4 069 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	384 203	266 868
Summa kortfristiga fordringar	384 203	266 868
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	151 050	210 397
Summa kassa och bank	151 050	210 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	535 253	477 264
SUMMA TILLGÅNGAR	4 577 544	4 546 337

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 12	655 179	502 879
Summa bundet eget kapital		683 712	531 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		528 087	601 954
Årets resultat		135 055	78 432
Summa fritt eget kapital		663 142	680 387
SUMMA EGET KAPITAL		1 346 854	1 211 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 267 445	3 131 195
Summa långfristiga skulder		2 267 445	3 131 195
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	863 750	99 000
Leverantörsskulder		8 523	4 986
Övriga skulder		12 586	15 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	78 386	84 092
Summa kortfristiga skulder		963 245	203 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 577 544	4 546 337

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fiber	10 år	10 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	854 247	921 745
Hyror parkering	15 600	15 600
Bredbandsintäkter	67 500	0
Parkering	0	300
Öresutjämning	-3	34
	937 344	937 679

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 753	0
Övriga intäkter	27 606	3 207
	29 359	3 207

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	3 763	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 980
	Snöröjning/sandning	4 973	3 688
	Gemensamma utrymmen	0	2 990
	Gård	299	0
	Förbrukningsmateriel	1 374	8 045
	Fordon	231	0
		10 640	18 703
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 838	16 722
	Källare	0	1 875
	Lås	1 108	1 357
	VVS	0	2 539
	Elinstallationer	1 248	0
	Bredband	0	3 900
		7 194	26 393
	Taxebundna kostnader		
	El	28 304	30 380
	Värme	240 112	240 104
	Vatten	62 559	50 683
	Sophämtning/renhållning	35 410	26 907
		366 385	348 074
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 466	22 098
	Bredband	67 500	67 500
		90 966	89 598
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	32 616	32 616
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	507 801	515 384
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 288	2 757
	Medlemsinformation	950	0
	Tele- och datakommunikation	50	50
	Revisionsarvode extern revisor	4 781	5 963
	Föreningskostnader	85	437
	Styrelseomkostnader	135	284
	Fritids- och trivselkostnader	342	0
	Förvaltningsarvode	47 887	46 150
	Administration	5 919	3 069
	Korttidsinventarier	2 631	13 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		71 828	76 789

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 600	25 100
	Löner	59 126	78 776
	Sociala kostnader	27 643	32 633
		116 369	136 509
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	76 042	76 042
	Förbättringar	7 500	7 500
		83 542	83 542
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 464 213	5 464 213
	Utgående anskaffningsvärde	5 464 213	5 464 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 510 140	-1 426 598
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 542	-83 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 593 682	-1 510 140
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 870 531	3 954 073
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 587 123	1 587 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 272 000	3 272 000
		10 872 000	10 872 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 872 000	10 872 000
		10 872 000	10 872 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-18 447	-18 447
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 447	-18 447
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Nominellt värde			
	SEB Strategi Möjlighet Lux 171 760	171 760	171 760	115 000
		171 760	171 760	115 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	29 071	29 090
	Skattefordran	3 226	3 387
	Klientmedel hos SBC	351 887	234 391
	Fordringar	19	0
		384 203	266 868

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	502 879	350 579
	Reservering enligt stadgar	152 300	152 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	655 179	502 879

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,250 %	292 625	308 625	2019-10-28
Handelsbanken	1,560 %	132 320	144 320	2021-12-01
SEB	1,250 %	499 625	511 125	2019-10-28
Handelsbanken	1,630 %	2 206 625	2 266 125	2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 131 195	3 230 195	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-863 750	-99 000	
		2 267 445	3 131 195	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 636 195 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 158 200	5 158 200

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	3 520	3 630
Avgifter och hyror	74 866	80 462
	78 386	84 092

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett eller planeras under året.

Styrelsens underskrifter

TROLLHÄTTAN den 8 / 3 2019



Max Ludvig Lars Garpetun
Ledamot



Julia Therese Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019



Elisabet Levenskög
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Denna standardkräver 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 2018-12-31 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 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 ersättningsskyldig 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 den 6 maj 2019



Elisabet Levenskog
Auktoriserad redovisningskonsult