

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vulcan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulcan 11	1988	Trollhättan

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

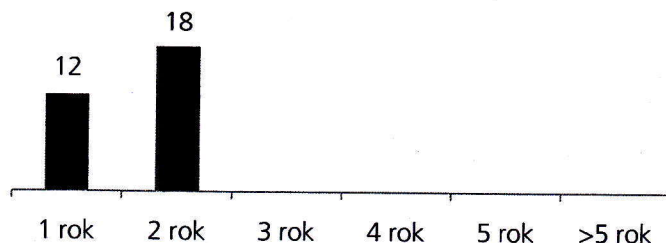
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1944.

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	
Samtliga fönster målades/laserades på utsidan	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av brandvarnare	2014	I gemensamhetsutrymmen och hemma hos de medlemmar som önskar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Styrelsen

Sven Niclas Nilsson	Ordförande
Robin Eric Stefan Eriksson	Kassör
Mattias Milan Michel Hansson	Ledamot
Billy Michael Wiklund	Ledamot
Max Ludvig Lars Garpetun	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabet Levenskog

Ordinarie Extern

Elisabet Levenskog Redovisning AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2013-09-18. Extra stämma med anledning av förändringar på innergården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Grannfastigheten renoverades under 2013 och nyttjade då föreningens innergård för transporter av bland annat byggmaterial.

Som kompensation asfalterades delar av innergården, början till ett sophus uppfördes och nya linjer för p-platserna målades.

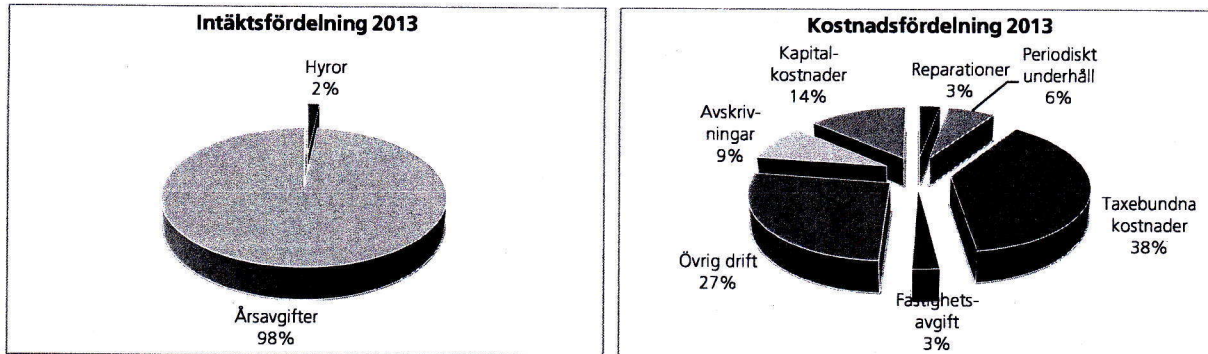
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har under 2013 tagit fram information för uppgradering av systemet för TV/Bredband/Telefoni. En extrastämma kommer att hållas i början av 2014 för omröstning och beslut. Den eventuella investeringen ligger med i budgeten för 2014.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-07-01 med 7 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 335 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	645	645	647
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 599	2 733	2 800	2 866
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	25	30
Värmekostnad/m ² totalyta	170	181	169	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	98	98	62

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 976
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	787 059
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-23 343
summa balanserat resultat	793 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

56 250

849 942

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	875 844	875 844
Övriga rörelseintäkter		6 242	1 575
		882 086	877 419
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-6 071	-11 269
Reparationer		-23 923	-54 372
Periodiskt underhåll		-56 250	-78 000
Taxebundna kostnader		-327 907	-332 571
Övriga driftskostnader		-57 845	-54 627
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 343	-35 708
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 068	-63 116
Personalkostnader		-106 587	-81 797
Avskrivningar		-77 887	-77 887
		-736 881	-789 346
RÖRELSERESULTAT		145 205	88 073
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		858	1 132
Räntekostnader		-116 087	-130 293
		-115 229	-129 161
ÅRETS RESULTAT		29 976	-41 088

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 207 615	4 283 657
Maskiner och inventarier	Not 4	358	2 203
		4 207 974	4 285 860
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	202 041	202 041
		202 041	202 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 410 015	4 487 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 744	11
Skattefordringar		12 660	295
Övriga fordringar		28 300	33 146
Förutbetalda kostnader	Not 6	30 155	25 112
		73 859	58 564
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		111 952	105 664
SBC klientmedel i SHB		114 991	133 755
		226 942	239 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		300 801	297 983
SUMMA TILLGÅNGAR		4 710 816	4 785 884

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 8	183 760	230 619
		212 293	259 152
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		763 715	750 146
Årets resultat		29 976	-41 088
		793 691	709 058
SUMMA EGET KAPITAL		1 005 984	968 210
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	0	7 798
		0	7 798
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 471 608	3 560 252
		3 471 608	3 560 252
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	88 644	88 644
Leverantörsskulder		42 453	41 337
Skatteskulder		0	4 508
Övriga kortfristiga skulder		3 638	1 884
Upplupna kostnader	Not 11	43 407	55 248
Förutbetalda avgifter och hyror		55 082	58 003
		233 224	249 624
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 710 816	4 785 884
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	5 308 200	5 308 200
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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2 %	2%
Inventarier	10 %	10%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	861 444	861 444
Hyresintäkter	14 400	14 400
	875 844	875 844

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	4 200	1 688
Myndighetstillsyn	0	1 350
Gemensamma utrymmen	315	0
Gård	287	6 193
Förbrukningsmateriel	1 270	1 818
Fordon	0	220
	6 071	11 269

Reparationer		
Tvättstuga	2 878	32 476
Entré/trapphus	10 793	0
Lås	683	1 993
VVS	495	19 099
Värmeanläggning/undercentral	9 074	0
Fönster	0	804
	23 923	54 372

Not 2 forts.	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	78 000
Fönster	56 250	0
	56 250	78 000
Taxebundna kostnader		
El	32 234	27 453
Värme	226 931	241 548
Vatten	43 645	41 210
Sophämtning/renhållning	25 097	22 360
	327 907	332 571
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 096	14 087
Kabel-TV	41 749	40 540
	57 845	54 627
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 343	35 708
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 302	1 725
Inkassering avgift/hyra	0	900
Revisionsarvode extern revisor	5 813	5 506
Föreningskostnader	60	60
Styrelseomkostnader	115	0
Förvaltningsarvode	41 072	40 611
Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
Administration	3 266	4 936
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	57 068	63 116
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	22 458	23 940
Löner	63 386	44 118
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	594
Sociala kostnader	20 743	13 145
	106 587	81 797
Avskrivningar		
Byggnad	76 042	76 042
Inventarier	1 845	1 845
	77 887	77 887
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	736 881	789 346

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 389 213	5 389 213
Utgående anskaffningsvärde	5 389 213	5 389 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 105 556	-1 029 514
Årets avskrivningar enligt plan	-76 042	-76 042
Utgående avskrivning enligt plan	-1 181 598	-1 105 556
Planenligt restvärde vid årets slut	4 207 615	4 283 657
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 587 123	1 587 123
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 600 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	2 181 000	2 727 000
	7 781 000	8 927 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	7 781 000	8 927 000
	7 781 000	8 927 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-16 244	-14 399
Årets avskrivningar enligt plan	-1 845	-1 845
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 089	-16 244
Redovisat restvärde vid årets slut	358	2 203

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde			
SEB Obligationsfond Flex SEK	200 000	200 000	211 497	200 000
Länsförsäkringar Trygghetsfond	2 103	2 041	1 798	2 041
		202 041	213 295	202 041

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 616	14 676
Kabel-TV	10 666	10 436
Vattenkostnad	3 873	0
	30 155	25 112

**Not 7
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	183 760	31 141	-78 000	230 619
Summa bundet eget kapital	212 293	31 141	-78 000	259 152
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	763 715	-23 343	36 912	750 146
Årets resultat	29 976	29 976	41 088	-41 088
Summa fritt eget kapital	793 691	6 633	78 000	709 058
Summa eget kapital	1 005 984	37 774	0	968 210

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	230 619	0
Reservering enligt stadgar	23 343	26 781
Reservering enligt stämmobeslut	7 798	203 838
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 000	0
Vid årets slut	183 760	230 619

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	7 798	7 798
lanspråktagande	-7 798	0
Vid årets slut	0	7 798

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	4,880 %	161 252	162 896	2016-12-01
SEB BoLån	3,110 %	372 625	385 250	2016-10-28
SEB BoLån	3,110 %	557 125	572 000	2016-10-28
SEB BoLån	3,320 %	2 469 250	2 528 750	2015-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 560 252	3 648 896	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 644	-88 644	
		3 471 608	3 560 252	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 117 032 kr.

Not 11

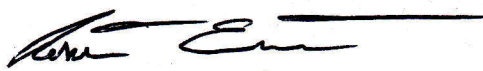
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	4 781	4 647
Värme	28 595	40 053
Extern revisor	5 600	5 300
Ränta	4 431	5 248
	<u>43 407</u>	<u>55 248</u>

TROLLHÄTTAN den 25/3 2014



Sven Niclas Nilsson
Ordförande



Robin Eric Stefan Eriksson
Kassör



Max Ludvig Lars Garpetun
Ledamot



Mattias Milan Michel Hansson
Ledamot



Billy Michael Wiklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2014



Elisabet Levenskog
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Vulcan 11

Org nr 763000-0375

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Vulcan 11s förening för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att den inte innehåller väsentliga felaktigheter. Ett urval av underlagen har granskats för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningens medlemmar på årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar överskottet i enlighet med styrelsens förslag, och beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för 2013.

Grästorp 14-04-29


Elisabet Levenskog