



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vulcan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2018-11-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

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

Styrelsen

Karin Lillemor Johansson	Ordförande
Julia Therese Karlsson	Ledamot
Maud Elisabet Kvist Norrman	Ledamot
Berit Ros-Mari Torstensson	Ledamot

Ana Fuentes Martinez Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elisabet Levenskog Ordinarie Extern Elisabet Levenskog Redovisning AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vulcan 11	1988	Trollhättan

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

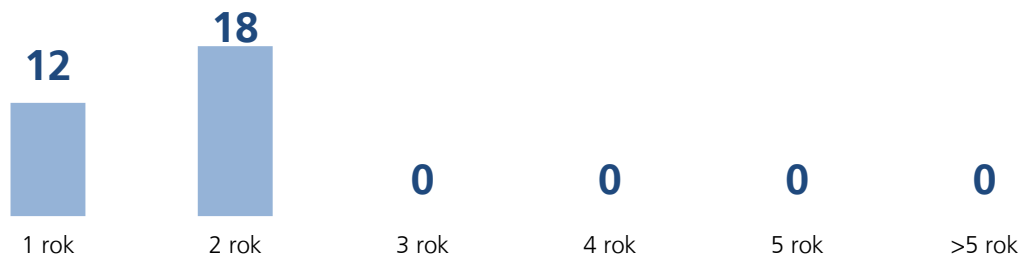
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

2 tvättstugor
2 cykelgarage

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av tak och koll av hängrännor	2020	
slamsugning	2020	slamsugning av brunnar på gård och källartrappor
Lagning av källartrappor	2020	Murning av utvändiga trappor
Målning av källarfönster och källardörrar	2020	Målning på Trädetaljer utomhus.
Belysning i soprum	2019	Dragit el till sophus och installerat inne- och utomhusbelysning.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte källardörrar	2021	
Större genomgång av ventilation	2021	ovk 2021
Tankar till Fjärrvärmens behöver bytas	2021	Dom nuvarande är av den gamla modellen på vinden.Nya kommer att placeras i pannrummet i källaren
Befintliga rör, element och termostater kan behöva ses över.	2021	
Byte entre dörrar	2025	
Byte inpasseringssystem	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
vaktmästaravtal	HSB
Städavtal	Dannebackens städ

Övrig information

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten efter bästa förmåga, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Har till våran hjälp SBC som sköter det mesta av ekonomin, och HSB som fastighetseskötare. Dom sköter snöskottning, soptömning och gräsklippning m.m.

Större underhåll kommer att ske det närmaste året. Expansionskärl för fjärrvärmens kommer att bytas och flyttas. Från att vi har haft ett kärl på vindsvåningen kommer det att flyttas till källaren på Österlångg.13 där resten av pannrummet finns. Fjärrvärmens liksom vatten, avlopp och sopor levereras av Thn's energi. Men inom huset är det vi själva som står för att element och värme fungerar.

Efter att den årliga obligatoriska sotningstjänsten lades ner för 20 år sedan. Har vi inte haft en ordentlig kontroll av skorstenar och Ventilation. Behöver därför göras. Vi har kanske inte så mycket sot, men fukt, damm och smuts blir det så småningom ändå.

Föreningens ekonomi

Vi kommer att ta ut en överlåtelseavg. på 1150:- / såld lägenhet fr.o.m 1 jan. 2021.

Vi kommer även att hyra ut dom gamla toaletterna 6 st. som extra förråd fr.o.m 1 jan. 2021. 200:-/ mån. 3 st. är för närvarande uthyrda.

Kan komma att användas till annat senare. Men är i nuläget ganska nedgångna.

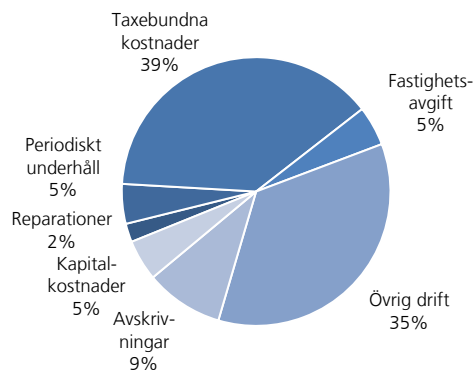
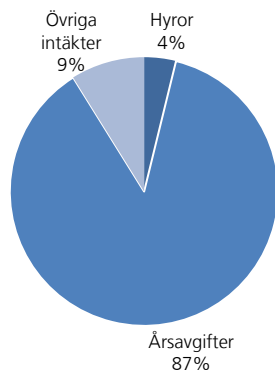
För övrigt är nuvarande ekonomin god. Men finns 4 lån, 2 hos SEB och 2 hos Handelsbanken som ska betalas tillbaka.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	568 040	502 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 015 030	967 182
Finansiella intäkter	44	3 279
Minskning kortfristiga fordringar	6 508	1 904
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 716
	1 021 582	1 003 081
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	765 387	728 157
Finansiella kostnader	44 378	47 581
Ökning av långfristiga fordringar	60 000	63 240
Minskning av långfristiga skulder	99 000	99 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 808	0
	977 573	937 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	612 049	568 040
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 010	65 103

*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 1 429 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 räkenskapsåret

Förändring i styrelsen. Yttre underhållsarbeten t.ex Målning av källar-fönster och källar-dörrar. Urstädning av dom gamla toaletterna. Från och med årsskiftet kommer toaletterna att hyras ut som extra förråd till de medlemmar som är intresserade. Vi kommer i fortsättningen anlita ett städbolag till trappstädningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	640	624	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 197	2 271	2 286	2 358
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	160	173	180	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	34	47	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	36	37	38
Soliditet (%)	34	32	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	122	111	135	78
Nettoomsättning (tkr)	1 013	965	937	938

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	959 779	152 300	0	807 479
S:a bundet eget kapital	988 312	152 300	0	836 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	469 723	-152 300	111 182	510 842
Årets resultat	121 768	121 768	-111 182	111 182
S:a fritt eget kapital	591 491	-30 532	0	622 023
S:a eget kapital	1 579 803	121 768	0	1 458 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	121 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	622 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 300
summa balanserat resultat	591 491

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	591 491
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 012 892	965 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 138	2 094
Summa rörelseintäkter		1 015 030	967 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-612 455	-583 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 848	-69 492
Personalkostnader	Not 6	-75 862	-74 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 542	-83 542
Summa rörelsekostnader		-848 706	-811 551
RÖRELSERESULTAT		166 324	155 631
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	39
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	3 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 378	-47 581
Summa finansiella poster		-44 334	-44 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		121 990	111 329
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-222	-147
		-222	-147
ÅRETS RESULTAT		121 768	111 182

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	3 703 447	3 786 989
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 703 447	3 786 989
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	295 000	235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 000	235 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 998 447	4 021 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	607 154	508 252
Summa kortfristiga fordringar		607 154	508 252
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		28 800	90 200
Summa kassa och bank		28 800	90 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		635 953	598 452
SUMMA TILLGÅNGAR		4 634 401	4 620 441

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 12	959 779	807 479
Summa bundet eget kapital		988 312	836 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		469 723	510 842
Årets resultat		121 768	111 182
Summa fritt eget kapital		591 491	622 023
SUMMA EGET KAPITAL		1 579 803	1 458 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 737 875	845 570
Summa långfristiga skulder		2 737 875	845 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	195 320	2 186 625
Leverantörsskulder		20 511	30 048
Skatteskulder		9 270	5 454
Övriga skulder		-8 267	2 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	99 889	92 163
Summa kortfristiga skulder		316 723	2 316 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 634 401	4 620 441

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fiber	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	886 281	854 247
Hyror parkering	38 750	38 250
Bredbandsintäkter	87 840	72 585
Öresutjämning	21	6
	1 012 892	965 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 831	1 743
Övriga intäkter	307	351
	2 138	2 094

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 680	40 369
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 024
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 335
	Städning entreprenad	2 560	0
	Myndighetstillsyn	0	14 994
	Gemensamma utrymmen	682	0
	Gård	299	0
	Förbrukningsmateriel	3 350	6 190
		48 572	73 912
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 438	2 509
	Lås	538	6 198
	VVS	1 883	0
	Tak	14 795	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 121
		19 654	10 828
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	43 125	0
		43 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 022	29 638
	Värme	213 770	231 197
	Vatten	57 344	45 253
	Sophämtning/renhållning	39 607	37 859
	Grovsopor	3 189	0
		343 932	343 947
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 042	24 439
	Bredband	88 260	89 130
		114 302	113 569
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 870	41 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	612 455	583 566
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	2 125
	Medlemsinformation	223	0
	Tele- och datakommunikation	50	50
	Revisionsarvode extern revisor	5 781	9 531
	Föreningskostnader	438	467
	Förvaltningsarvode	50 172	49 400
	Administration	7 179	3 069
	Korttidsinventarier	6 524	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		76 848	69 492

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 1 anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 371	26 650
	Löner	27 478	29 976
	Sociala kostnader	15 013	18 326
		75 862	74 952
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	76 042	76 042
	Förbättringar	7 500	7 500
		83 542	83 542
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 677 224	-1 593 682
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 542	-83 542
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 760 766	-1 677 224
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 703 447	3 786 989
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 587 123	1 587 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		15 400 000	15 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 400 000	15 400 000
		15 400 000	15 400 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	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 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
		Nominellt värde			
	SEB Strategi Möjlighet Lux	295 000	295 000	332 351	235 000
			295 000	332 351	235 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		23 885	30 393
	Klientmedel hos SBC		583 250	477 840
	Fordringar		19	19
			607 154	508 252

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		807 479	655 179
	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		959 779	807 479

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,560 %	108 320	120 320	2021-12-01
SEB	1,490 %	260 625	276 625	2022-10-28
SEB	1,490 %	476 625	488 125	2022-10-28
Handelsbanken	1,170 %	2 087 625	2 147 125	2025-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 933 195	3 032 195	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-195 320	-2 186 625	
		2 737 875	845 570	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 438 195 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 158 200	5 158 200

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	9 521	10 150
Sociala avgifter	2 402	3 738
Ränta	2 567	3 480
Avgifter och hyror	85 399	74 795
	99 889	92 163

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fjärrvärm tankar kommer att bytas, rör kontrolleras och ventilationskanaler rengöras.

Styrelsens underskrifter

TROLLHÄTTAN den 31 / 3 - 2021

Karin Johansson

Karin Lillemor Johansson
Ordförande

Julia

Julia Therese Karlsson
Ledamot

Maud Elisabet Kvist Norrman

Maud Elisabet Kvist Norrman
Ledamot

Berit Ros-Mari Torstensson

Berit Ros-Mari Torstensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021

Elisabet Levenskog

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-12-31 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 den 3 maj 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name and title.

Elisabet Levenskog
Auktoriserad redovisningskonsult

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	896 000	886 281	854 000
Hyror parkering	39 000	38 750	37 000
Bredbandsintäkter	87 000	87 840	67 000
Öresutjämning	0	21	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 831	0
Övriga intäkter	0	307	0
	1 022 000	1 015 030	958 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-42 000	-41 680	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	0	-2 560	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-682	0
Gård	-1 000	-299	-3 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-3 350	-5 000
	-62 000	-48 572	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-28 000
Tvättstuga	0	-2 438	0
Lås	0	-538	0
VVS	0	-1 883	0
Tak	0	-14 795	0
	-15 000	-19 654	-28 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-43 125	0
Gemensamma utrymmen	50 000	0	0
Värmeanläggning	100 000	0	0
Ventilation	100 000	0	0
	250 000	-43 125	0
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-30 022	-30 000
Värme	-241 000	-213 770	-250 000
Vatten	-46 000	-57 344	-63 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-39 607	-37 000
Grovsopor	0	-3 189	0
	-358 000	-343 932	-380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-26 042	-25 000
Bredband	-93 000	-88 260	-71 000
	-119 000	-114 302	-96 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 870	-41 337
	-42 000	-42 870	-41 337

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 531	-5 000
Medlemsinformation	0	-223	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-50	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-5 781	-5 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 172	-51 000
Administration	-5 000	-7 179	-4 000
Korttidsinventarier	0	-6 524	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	-77 000	-76 848	-75 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-28 000
Lön - lokalvård	-30 000	-27 478	-30 000
Lön - övrigt	0	0	-2 000
Styrelsearvode	-15 000	-33 371	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-15 013	-33 000
	-78 000	-75 862	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-77 000	-76 042	-77 000
Förbättringar	-8 000	-7 500	-8 000
	-85 000	-83 542	-85 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-586 000	-848 706	-868 337
RÖRELSERESULTAT	436 000	166 324	89 663
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-51 000	-44 378	-51 000
	-51 000	-44 334	-51 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	385 000	121 990	38 663
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-222	0
	0	-222	0
RESULTAT	385 000	121 768	38 663

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se