



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
Tvättrum översyn uppdatering, asfaltsytor
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 %
El	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 revisionsd 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 revisionsd 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