

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vulcan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

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

Mats Norrman	Ordförande	
Maud Norrman	Kassör	Avgår som kassör men kan acceptera omval som ledamot
Robin Karlsson	Ledamot	Kan acceptera omval som ledamot
Ros-Mari Torstensson	Ledamot	
Mich Andersson	Suppleant	Kan acceptera omval som ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mich Andersson, Robin Karlsson, Mats Norrman, Maud Norrman och Ros-Mari Torstensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

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

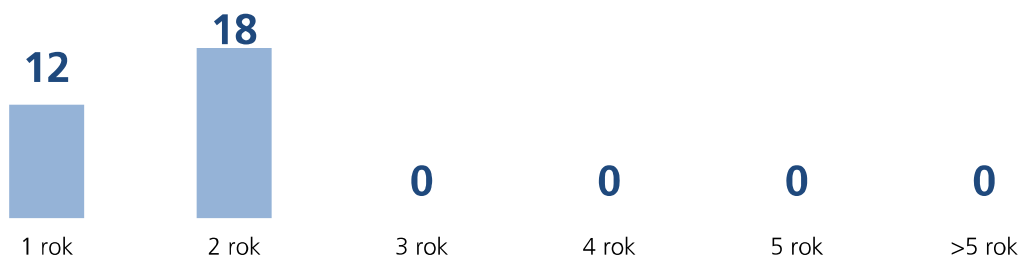
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

2 tvättstugor
2 cykelgarage
1 hobbyrum
1 aktivitetsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterlampor	2022	Ytterlampor vid entre- och källardörrar samt hörnlampa parkering och soprum har bytts ut och utrustats med skymningsfunktion.
Tidstimer tvättstuga	2022	Tvättstugan Staveredsgatan har utrustats med en tidstimer
Källardörrar	2022	Dörrarna har kontrollerats och tätats mot skadedjursintrång så byte kan avvaktas
Befintliga elementventiler och termostater har setts över och bytts ut.	2021	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	2021	Nya nycklar, dörrcylindrar och kod dosor vid ytterdörrarna har installerats
Expansionskärl till värmesystemet har bytts ut och ny cirkulationspump har installerats.	2021	Den gamla tanken var placerad på vinden. Nya har placerats i pannrummet i källaren.
Genomgång ventilation	2021	OVK
Lagning av källartrappor	2020	Murning av utvändiga trappor
Målning av källarfönster och källardörrar	2020	Målning på Trädetaljer utomhus.
Besiktning av tak och hänggrännor	2020	HSB utfört arbetet. Några trasiga pannor utbytta annars inga fel upptäckta.
Slamsugning	2020	slamsugning av brunnar på gård och källartrappor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädetaljer tak	2025	Målning
Byte källardörrar	2025	Dörrarna kontrollerats och tätats 2022 så byte kan avvaktas
Sophus	2026	Målning
Fasad	2026	Målning
Gräs och uteplats	2027	Omläggning - justering
Asfaltsytor	2027	Åtgärda ev. asfaltsskador
Tvättstugor	2028	ev. utbyte maskiner & ytterligare tvättmaskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	HSB
Trappstädning	Dannebackens städ
Gruppanslutning Internet/tv/tel	Telenor
Elförbrukning	Svensk Naturenergi. Jämtkraft
VA / Värme	Trollhättans Energi

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

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 vår hjälp SBC som ekonomisk förvaltare, HSB som fastighetsskötsel såsom sköter snöskottning, soptömning och gräsklippning m.m.

Inget större underhåll planerat det närmaste året.

Föreningens ekonomi

En fond i SEB, SEB Strategi Möjlighet Lux, såld och överförd till räntekonto i Handelsbanken.

Beslutet att införa avgift för andrahandsuthyrning fr.o.m. 1/1-23 fastställdes.

För övrigt är nuvarande ekonomi god. Vi har fyra lån, 2 hos SEB och 2 hos Handelsbanken som skall återbetalas

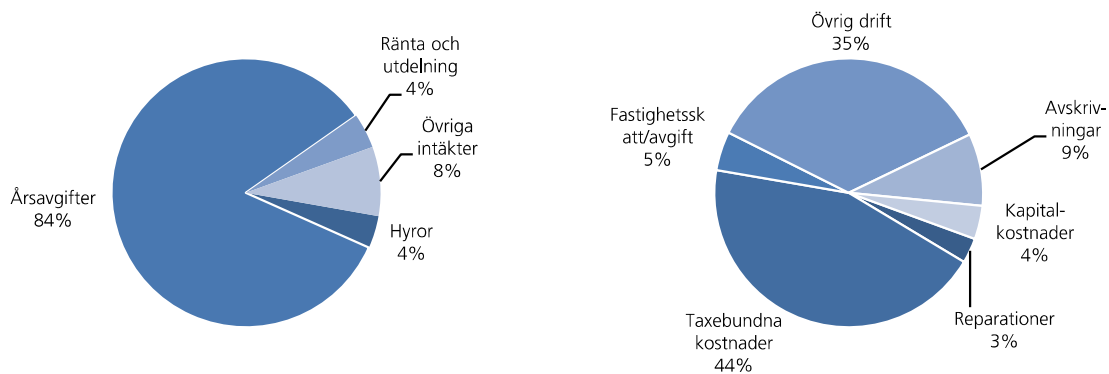
Två lånen, i SEB, har förlängts.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	245 704	612 049
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 131 252	1 033 768
Finansiella intäkter	49 373	98
Minskning långa fordringar	320 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	44 996	3 508
	1 545 621	1 037 374
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	854 940	978 700
Finansiella kostnader	38 622	36 528
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	263 254
Ökning av långfristiga fordringar	0	25 000
Ökning av kortfristiga fordringar	7 183	1 237
Minskning av långfristiga skulder	99 000	99 000
	999 745	1 403 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	791 581	245 704
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	545 877	-366 345

*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 1 519 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

Källardörrar har tätats och säkrats mot skadedjursintrång.

Ytterlampor till entre- och källardörrar samt hörnlampa parkering och soprum har bytts ut och försetts med skymmningsfunktion.

Tidstimer i tvättstuga Staveredsgatan har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	672	664	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 049	2 123	2 197	2 271
Elkostnad/m ² totalyta	66	26	22	22
Värmekostnad/m ² totalyta	178	160	160	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	45	43	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	27	33	36
Soliditet (%)	37	34	34	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	213	-73	122	111
Nettoomsättning (tkr)	1 128	1 031	1 013	965

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	1 047 979	161 300	-225 400	1 112 079
S:a bundet eget kapital	1 076 512	161 300	-225 400	1 140 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	429 612	-161 300	151 721	439 191
Årets resultat	203 522	203 521	73 679	-73 679
S:a fritt eget kapital	633 134	42 221	225 400	365 512
S:a eget kapital	1 709 646	203 521	0	1 506 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	203 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	590 912
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 300
summa balanserat resultat	633 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	633 134
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 128 211	1 031 017
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 041	2 751
Summa rörelseintäkter		1 131 252	1 033 768
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-699 182	-828 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 558	-79 947
Personalkostnader	Not 6	-61 524	-70 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 542	-92 317
Summa rörelsekostnader		-928 806	-1 070 744
RÖRELSERESULTAT		202 446	-36 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 373	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 622	-36 528
Summa finansiella poster		10 752	-36 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		213 198	-73 406
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-9 676	-273
		-9 676	-273
ÅRETS RESULTAT		203 522	-73 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	3 790 843	3 874 384
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 790 843	3 874 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	0	320 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	320 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 790 843	4 194 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 973	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	812 932	268 446
Summa kortfristiga fordringar		818 905	268 446
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000	0
		5 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 400
Summa kassa och bank		0	2 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		823 905	270 845
SUMMA TILLGÅNGAR		4 614 747	4 465 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 533	28 533
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 047 979	1 112 079
Summa bundet eget kapital		1 076 512	1 140 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		429 612	439 191
Årets resultat		203 522	-73 679
Summa fritt eget kapital		633 134	365 512
SUMMA EGET KAPITAL		1 709 646	1 506 124
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 981 445	2 052 945
Summa långfristiga skulder		1 981 445	2 052 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	753 750	781 250
Leverantörsskulder		30 263	7 369
Skatteskulder		11 807	6 057
Övriga skulder		5 541	5 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	122 296	105 488
Summa kortfristiga skulder		923 657	906 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 614 747	4 465 230

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	986 655	896 959
Hyror parkering	39 000	39 000
Hyror förråd	7 200	7 200
Bredbandsintäkter	87 108	87 840
Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
Öresutjämning	37	18
	1 128 211	1 031 017

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	2 791	2 751
Övriga intäkter	250	0
	3 041	2 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 636	42 052
	Städning entreprenad	24 591	24 320
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 375
	Gård	477	2 538
	Serviceavtal	7 498	0
	Förbrukningsmateriel	824	1 544
		76 026	83 829
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 500	7 824
	Lås	6 353	5 084
	VVS	8 065	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 268	0
		29 186	12 908
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	175 000
	Värmeanläggning	0	50 400
		0	225 400
	Taxebundna kostnader		
	El	88 480	35 155
	Gas	3 191	0
	Värme	234 564	214 160
	Vatten	58 129	60 363
	Sophämtning/renhållning	43 458	36 938
		427 822	346 616
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 811	26 887
	Bredband	91 767	88 600
		120 578	115 487
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 570	43 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	699 182	828 010
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 252	313
	Tele- och datakommunikation	0	50
	Revisionsarvode extern revisor	8 844	8 563
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	411	295
	Förvaltningsarvode	52 355	51 228
	Administration	16 177	6 923
	Konsultarvode	0	7 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		84 558	79 947

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 271
	Sociala kostnader	13 224	23 199
		61 524	70 470
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	76 042	76 042
	Förbättringar	7 500	16 275
		83 542	92 317
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 727 467	5 464 213
	Nyanskaffningar	0	263 254
	Utgående anskaffningsvärde	5 727 467	5 727 467
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 853 083	-1 760 766
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 542	-92 317
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 936 624	-1 853 083
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 790 843	3 874 384
	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		2022-12-31	2021-12-31	
	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				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB Strategi Möjlighet Lux	295 000	0	0	320 000
			0	0	320 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto		21 351	25 141	
	Klientmedel hos SBC		222 287	243 305	
	Räntekonto hos SBC		569 294	0	
			812 932	268 446	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
			Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB		5 000	4 680	0
			5 000	4 680	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början		1 112 079	959 779	
	Reservering enligt stadgar		161 300	152 300	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-225 400	0	
	Vid årets slut		1 047 979	1 112 079	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,560 %	0	96 320	2021-12-01
SEB	1,490 %	0	244 625	2022-10-28
SEB	1,490 %	0	465 125	2022-10-28
Handelsbanken	1,170 %	1 968 625	2 028 125	2025-09-01
Handelsbanken	1,570 %	84 320	0	
SEB	4,420 %	228 625	0	
SEB	4,420 %	453 625	0	
Summa skulder till kreditinstitut		2 735 195	2 834 195	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-753 750	-781 250	
		1 981 445	2 052 945	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 597 695 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 158 200	5 158 200

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	19 952	9 251
	Sociala avgifter	6 269	2 402
	Ränta	3 169	2 481
	Avgifter och hyror	92 906	91 354
		122 296	105 488

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt styrelsens beslut införs avgift för andrahandsuthyrning enl. 10% av gällande prisbasbelopp fr.o.m. 1/1-23.

Styrelsens underskrifter

Trollhättan den / 2023

Mats Norrman
Ordförande

Maud Norrman
Kassör

Robin Karlsson
Ledamot

Ros-Mari Torstensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-12-31 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 17 maj 2023



Elisabet Levenskog
Auktoriserad redovisningskonsult

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se