

Årsberättelse Brf Vulkan nr 8



Räkenskapsåret

2022-01-01-2022-12-31

Org nr 716403-7355

Att bo i en bostadsrättsförening

- Vad innebär det

- I Brf Vulkan nr 8 bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften(=månadsavgiften"hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för tex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagt så länge du fullgör dina skyldigheter.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.
- Du är med och äger huset och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi. Det bygger också på att alla bidrar till att tänka ekonomiskt och till att hålla kostnaderna nere och att alla på olika sätt bidrar till ett bra och trevligt boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Underskrifter



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vulkan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Riksbyggens Brf Vulkan nr 8 registrerades 1978-10-24. Brf Vulkan nr 8 är nu en fristående bostadsrättsförening, och registrerades 2010-12-29. Brf Vulkan nr 8:s stadgar registrerades 2010-12-29.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1982-11-24.

Bostadsrättsföreningen Vulkan nr 8 är medlem i Bostadsrätterna. Det är Sveriges äldsta Bostadsrättsorganisation som bildades redan 1921. Bostadsrätterna erbjuder sina medlemsföreningar hjälp och rådgivning i olika frågor, bland annat vad gäller ekonomi, juridik och olika problem med störningar inom en förening. Dessutom en omfattande utbildningsverksamhet som är gratis för anslutna föreningar.

Fastigheter och lägenhet-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Vulkan nr 8 i Växjö kommun med därpå uppförd byggnad med 44 st lägenheter och 1 st lokal. Fastighetens adress är S:a Järnvägsgatan 21 A-B och 23 A-B samt Wennerbergsgatan 1 A-B, 352 34 Växjö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar. Där ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde 2021: 41 629 000 kr

Taxeringsvärde 2022: 56 050 000 kr

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1983 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 429 kvadratmeter, varav 3 577 kvadratmeter utgör bostadsyta och 55 kvadratmeter utgör lokalyta.

/

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, lokal, carportar och P-platser.
Utöver lägenheter så finns 1 lokal, 10 parkeringsplatser och 10 carportplatser.

Fördelning av lägenheter



Byggnadens tekniska status

Föreningen anlitate under 2018 företaget Densia för att upprätta en underhållsplan som sträcker sig 15 år framåt i tiden. Styrelsen följer den upprättade planen och uppdaterar den årligen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer Ordinarie Ledamöter:

Stellan Sejnäs, ordf
Johan Klasén, ledamot
Margareth Söderlind, ledamot
Pia Lindkvist, ledamot
Tommy Nilsson, ledamot

Suppleanter:

Pontus Lönn
Henrik Green

Revisorer:

Lars Engström, auktoriserad revisor medlem i FAR
Gunnel Karlsson, föreningsrevisor

Valberedning:

Håkan Nordmark, Henrik Aspelin, Olof Cronberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förvaltning

Tillström Fastighetservice AB har biträtt med föreningens tekniska förvaltning samt med inre och yttre skötsel. Den ekonomiska skötseln har biträtts av Crowe Tönnervik Revision AB.

Underhåll och miljö

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen och årets avsättning till underhållsfonden bestäms till 285 tkr. Avsättningen speglar den uppbyggnad av fonden som krävs för att genomföra den underhållsplan som upprättats och som sträcker sig fram t o m 2032. Underhållsfonden summerar per 2022-12-31, 2 401 tkr.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen höll stämma den 28 april 2022. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under verksamhetsperioden varit 2 st.

Styrelsen har ordet

Årsstämman kunde 2022 återgå till att hållas i Skanskas lokaler och genomföras på traditionsenligt sätt med trevligt samkväm efter genomförda förhandlingar. I juni kunde också den årliga grillfesten genomföras ute i trädgården. Ett uppskattat inslag med många deltagare. Under våren genomfördes också en gemensam städdag i trädgården.

Vår vackra trädgård, kanske en av de vackraste innegårdar i Växjö är en oas. Trädgårdsgruppen gör ett mycket uppskattat arbete med att hålla den fin, återplanterar och håller den fin. Den torra sommaren innebar extra mycket omsorg för att hålla växterna vid liv.

Under året har ledamöter deltagit i Bostadsrätternas utbildning ang ekonomi, ladda ladd stolpar och brandskyddsarbete. Bostadsrätterna har en omfattande utbildningsverksamhet. Det finns också kurser för boende, internrevisor och valberedningen.

Underhållsarbeten som gjorts under 2022: På husfasaden har stenfoten förbättrats mot norr och väster samt några mindre murningsarbeten vid trappor och fogar.

Utomhus armaturerna har byggts om till LED-lampor som också kommer att innebära mindre elförbrukning. En inventering av samtliga fönster har gjorts. Överlag är standarden god men flera fönster behöver målas om och lister behöver bytas. Ett fönsterbyte har skett. Målning av fönster planeras till 2024.

Året 2022 var året då inflationen steg kraftigt och räntorna ökade. Detta har medfört att vi har drabbats av ökade kostnader på samtliga områden, inte minst vad gäller elen. I augusti steg elräkningen med 400 % jämfört med motsvarande månad året dessförinnan. Vi tvingades därför höja utdebiteringen av el med 0,50 kr/KWh för det sista kvartalet 2022. Hur utvecklingen blir under 2023 är omöjligt att förutspå eftersom prisfluktuationerna är stora. Det som var och en kan göra är att vara sparsam med sin elförbrukning.

Värmekostnaden är också en stor kostnad och för att ha god kontroll på den har styrelsen träffat avtal med Öhmans om en årlig översyn av undercentralen så att den fungerar optimalt.

På grund av alla kostnadsökningar har vi tvingats höja månadsavgifterna med 10 % för 2023.

När kostnaderna stiger kan det vara intressant att se tillbaka vad som gjorts för att hålla fastigheten i gott skick och för att hålla nere kostnaderna.

OVK görs regelbundet var tredje år.



- 2021 Ventilationssystemet fick modernare och effektivare motorer. Mangeln byttes.
- 2020 Stammarna spolades. Samtliga termostater i lägenheterna utbytta. Kök och badrum renoverades i lokalen.
- 2019 Radonmätning genomfördes.
- 2018 Tilläggsisolering av vinden. Fasadfogarna renoverades. Stuprör och hängrännor byttes där så behövdes.
- 2016 Omläggning av markaltanerna. Snålspolande blandare i kök och badrum sattes in.
- 2017 Trapphusen, hissarna och tvättstugan fick rörelsestyrda led lampor. Nya effektivare torkskåp.
- 2015 Taket målades om. Spolning och filmning av stamledningar. Fasadskivorna utbytta. Grind sattes upp.
- 2014 Målning av fönster i söder och västerläge, övriga efter behov. Målning av taket.
- 2012 Pga felaktig lutning på 4 balkonger åtgärdades detta samt byte av panel och fönster.
- 2010 Undercentralen byttes. Låssystemet byttes. Uthushusbelysningen uppgraderas.
- 2009 Tvättstugan renoverades och nya tvättmaskiner och torktumlare installerades.

Brandskyddsarbetet

Styrelsen har ett personligt ansvar när det gäller brandskyddet. Ytterst är det ordföranden som får stå till svars. Därför gör vi systematiskt brandskyddsarbete när det gäller kontroll av brandluckor och utrymningsvägar. Brandskyddsansvarig i styrelsen har under verksamhetsåret varit Pia Lindkvist. Hon har också genomgått utbildning inom området. Varje lägenhet har utrustats med brandvarnare och brandfilt. Plats har utmärkts i trädgården som återsamlingsplats.

Ekonomi

Föreningen har mött kostnadsökningarna med att from 2023 höja avgiften för att fortsatt hålla en stabil ekonomi. Verksamhetsåret generade ett överskott på 190 tkr. Två av lånen har omsatts under året och ett ska omsättas under 2023. Lånen amorteras enligt plan. Vi fortsätter att avsätta kapital till vår underhållsfond.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter, tkr	2 253	2 269	2 272	2 263	2 251
Årets resultat, tkr	190	134	156	123	348
Resultat efter fondförändringar, tkr	55	100	286	123	123
Balansomslutning, tkr	17 373	17 502	17 579	18 121	18 271
Soliditet %	28%	27%	26%	24%	24%
Kassalikviditet %	282%	254%	249%	258%	243%
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	593	593	593	593	593
Driftskostnad, kr/kvm	264	256	210	252	253
Ränta, kr/kvm	36	27	33	36	39
Underhållsfond, kr/kvm	542	511	504	533	533
Lån, kr/kvm	2 654	2 726	2 797	2 947	3 018

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 593 kr per kvm och år. I denna summa ingår avgift för värme och varmvatten samt även bredband med internettuppkoppling med 100 mbit, basutbud TV hos Tele2 samt den fasta avgiften för fast telefoni. Bostadsrättstillägget ingår också. Föreningen ligger väl till vad gäller årsavgifterna i jämförelse med andra föreningar i Växjö.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Crowe Tönnervik Revision AB
Tillströms Fastighetservice AB
ALT-hiss AB
Tele2 AB
Bixia
Dina Försäkringar Göra
Bostadsrätterna
Stena Recycling AB
Ömangruppen AB

Ekonomisk förvaltning samt revision
Inre skötsel, yttre skötsel och skötsel av driftteknik
Hissar
Bredband, TV o Telefoni
Elavtal
Fastighets- och tilläggförsäkring
Medlemskap, rådgivning, juridik mm
Återvinning
Service av undercentral och ventilation.

Förändringar i Eget kapital

	Bundet	Bundet	Balanserat	Årets res.
	Insatser och uppl.	Underhålls- Fond.		
Vid årets början	1 333 974	2 231 597	1 080 075	99 884
Disposition enl årsstämmobeslut			99 884	-99 884
Förändring av underhållsfond		34 246		
Avsättning till underhållsfond		285 000		
Uttag ur underhållsfond		- 149 059		
Årets resultat				54 733
Vid årets slut	1 333 974	2 401 784	1 179 959	54 733

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 1b, Planerat underhåll.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera

Balanserat resultat	1 179 959
Årets resultat	190 674
Avsättning till underhållsfond	- 285 000
Anspråkstagande av underhållsfond	149 059
	1 234 692

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 234 692
	1 234 692

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 253 479	2 269 891
		<u>2 253 479</u>	<u>2 269 891</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 461 124	-1 580 606
Personalkostnader	2	-58 373	-51 675
Avskrivning av anläggningstillgångar		-382 729	-382 729
		<u>-1 902 226</u>	<u>-2 015 010</u>
Rörelseresultat		351 253	254 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 712	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 291	-120 751
Summa finansiella poster		<u>160 579</u>	<u>-120 751</u>
Resultat efter finansiella poster		190 674	134 130
Resultat före skatt		190 674	134 130
Årets resultat		<u><u>190 674</u></u>	<u><u>134 130</u></u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	190 674	134 130
Avsättning till underhållsfond	-285 000	-285 000
lanspråktagande av underhållsfond	149 059	250 754
Resultat efter fondförändringar	54 733	99 884

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	14 667 374	15 050 103
		<u>14 667 374</u>	<u>15 050 103</u>
Summa anläggningstillgångar		14 667 374	15 050 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 403	12 504
Övriga fordringar		5 816	5 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	77 147	71 050
Summa kortfristiga fordringar		<u>94 366</u>	<u>89 303</u>
Kassa och Bank			
Kassa och bank		2 611 408	2 363 173
Summa Kassa och bank		<u>2 611 408</u>	<u>2 363 173</u>
Summa omsättningstillgångar		2 705 774	2 452 476
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 373 148</u>	<u>17 502 579</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		2 401 784	2 265 843
Medlemsinsatser		<u>1 333 974</u>	<u>1 333 974</u>
Summa bundet eget kapital		3 735 758	3 599 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 179 959	1 080 074
Årets resultat		<u>54 733</u>	<u>99 884</u>
Summa fritt eget kapital		1 234 692	1 179 958
Summa eget kapital		4 970 450	4 779 775
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>11 443 421</u>	<u>11 758 661</u>
Summa långfristiga skulder	5	11 443 421	11 758 661
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183 817	224 073
Övriga skulder		322 193	328 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>453 267</u>	<u>411 852</u>
Summa kortfristiga skulder		959 277	964 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 373 148	17 502 579

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp kapitalintäkter, t ex utdelningar på aktier eller ränteintäkter som inte hör till fastigheten. Det kan även vara kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 20,6 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har på balansdagen beräknats till 16 821 954 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

72 år

Not 1 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Not 1a) Reparationer		
Tvättstugor	2 952	0
Trädgård	0	0
Ventilation	0	0
El/Vatten	35 741	9 661
Belysning	0	0
Hissar	0	0
Låssystem	0	0
Övriga reparationer	9 643	15 177
	<u>48 336</u>	<u>24 838</u>
Not 1b) Planerat underhåll		
Bostäder	53 968	164 004
Trapphus/entréer	0	0
Belysning	0	0
Avlopp	6 036	0
Grind	0	0
Lokaler, hiss, gemensamma utrymmen	35 778	39 376
Huskroppar/Balkonger	20 868	5 940
Trädgård	21 493	38 871
Övrigt	10 915	2 564
	<u>149 058</u>	<u>250 755</u>
	2022-12-31	2021-12-31
Not 1c) Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	40 530	38 236
Arvode förvaltning	70 550	70 938
Kabel-TV	99 406	97 787
Revisionsarvode, externt	12 325	12 038
Möteskostnader	3 331	0
Fastighetsskötsel	186 486	230 472
Underhållsplanering	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snöröjning	42 086	27 499
Materiel, skötsel och städ	0	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	126 821	130 162
El	216 743	219 083
Uppvärmning	294 475	318 869
Sophantering	80 057	75 926
	<u>1 172 810</u>	<u>1 221 010</u>

Handwritten signatures and initials:
 92 PL
 JUS / M JK

Not 1d) Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	<u>69 336</u>	<u>66 486</u>
	69 336	66 486

Not 1e) Övriga kostnader		
Övriga kostnader	<u>21 584</u>	<u>17 517</u>
	21 584	17 517

Not 2 Personalkostnader	2022-12-31	2021-12-31
-------------------------	------------	------------

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	48 750	43 250
Övriga personalkostnader	<u>422</u>	<u>422</u>
Summa	49 172	43 672
Sociala kostnader	<u>9 201</u>	<u>8 003</u>
	58 373	51 675

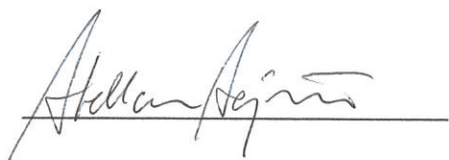
	2022-12-31	2021-12-31
Upplysningar till balansräkningen		
Not 3 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 429 445	21 429 445
Standardförbättringar	138 909	138 909
Mark	1 500 000	1 500 000
Summa anskaffningsvärden	<u>23 068 354</u>	<u>23 068 354</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	7 896 320	7 525 591
Standardförbättringar	121 931	109 931
	<u>8 018 251</u>	<u>7 635 522</u>
Årets avskrivningar byggnader	370 729	370 729
Årets avskrivningar standardförbättring	12 000	12 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>8 400 980</u>	<u>8 018 251</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 667 374	15 050 103
Varav		
Byggnader	13 167 374	13 550 103
Mark	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 250 000	29 229 000
Mark	17 800 000	12 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>56 050 000</u>	<u>41 629 000</u>
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 006	24 850
Fastighetsförsäkring	44 381	40 530
Övrig interim fordran	5 760	5 670
	<u>77 147</u>	<u>70 050</u>
Not 5 Förfallotider skulder		
Förfaller mellan 1 och 5 år	1 576 200	1 576 200
Förfaller senare än 5 år	10 182 461	10 497 701
	<u>11 758 661</u>	<u>12 073 901</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	57 951	51 253
Upplupna elkostnader	60 440	54 059
Upplupna värmekostnader	43 336	44 018
Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	72 000	72 000
Förutbetalda hyror och avgifter	219 540	190 522
	<u>453 267</u>	<u>411 852</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	2022	2021
Ställda säkerheter	21 588 000	21 588 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Stellan Sejnäs



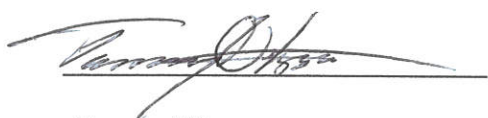
Johan Klasén



Margareth Söderlind



Pia Lindkvist



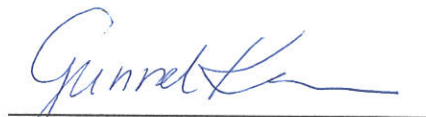
Tommy Nilsson

Växjö 2023-03-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15



Lars Engström
Auktoriserad revisor



Gunnel Karlsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Vulkan 8 BRF
Org.nr. 716403-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vulkan 8 BRF för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den föreningsrevisorns revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hurvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vulkan 8 BRF för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 15/12 2023

Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Gunnel Karlsson

Föreningsrevisor