

ÅRSREDOVISNING



Brf Vulkan nr 8

Org.nr 716403-7355

För räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3 - 8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10 - 11
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12 – 16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vulkan nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31.

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 spörsmål, 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 2016: 33 291 000 Kr

Taxeringsvärde 2017: 33 291 000 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:

Bostadsrätter				Lokaler	Carportar	P-platser
2 rok: 18 st	3 rok: 17 st	4 rok: 7 st	5 rok: 2 st	1 st	10 st	10 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras årligen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Ledamöter:

Stellan Sejnäs, ordf
Marie Hallsten-Eriksson, ledamot
Margareth Söderlind, ledamot
Tommy Johansson, ledamot
Tommy Nilsson, ledamot

Suppleanter:

Olof Cronberg
Victoria Arvidsson

Revisorer:

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

Valberedning:

Mats Eriksson
Edith Koczkas
Johan Klasén

Firmateckning

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

Förvaltning

Tillström Fastighetsservice AB har biträtt med föreningens tekniska förvaltning med inre och yttre skötsel. Den ekonomiska skötseln har biträtts av Crowe Horwath Revision Syd AB.

Underhåll och miljö

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen och årets avsättning till underhållsfonden bestämts till 450 tkr. Årets avsättning speglar en uppbyggnad av fonden inför eventuella åtgärder på vårt tak men framför allt en reservering inför de kostnader som kommer att uppstå den dag vi måste renovera/byta våra hissar. Underhållsfonden summerar per 2017-12-31 till 2 136 tkr.

Väsentliga händelser under året

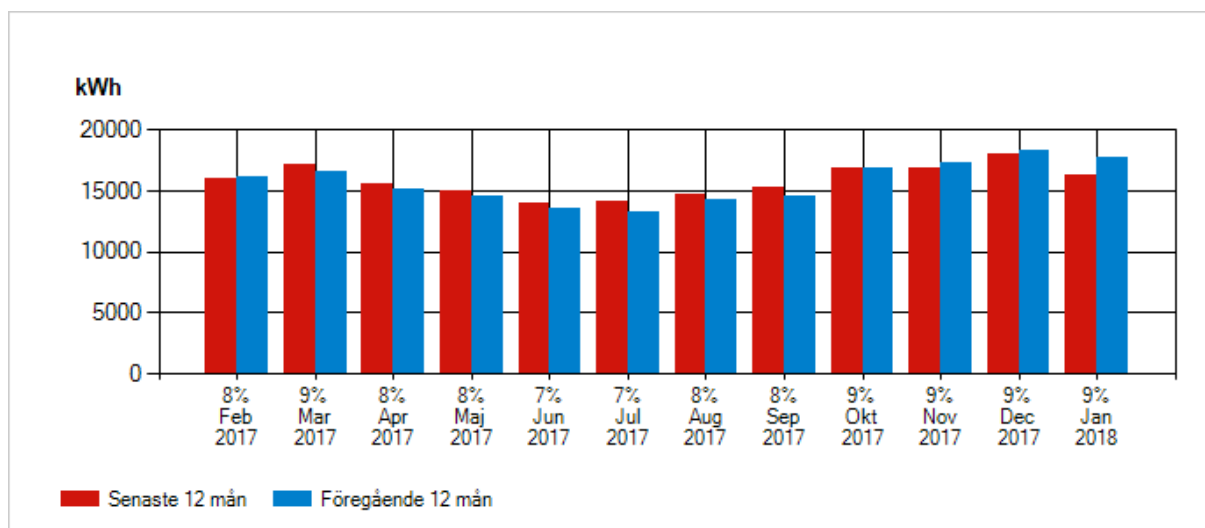
Allmänt

Föreningen har under året hållit stämma den 6 april 2017. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret hållit 8st protokollförda sammanträden. Antal lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsperioden har varit 1 st.

Styrelsen har ordet

Det första vi tänker på när vi tänker tillbaka på 2017 är det nya avtalet med ComHem. Kanske därför att det var något av det sista väsentliga som hände under 2017. Styrelsen har dock arbetat med frågan under i princip hela året. Resultatet är vi mycket nöjda med. I och med att vi nu breddat utbudet till att omfatta både bredband, TV och telefoni, tror vi att nästan alla kommer att kunna få fördelar av det nya avtalet. Merkostnaden för föreningen i förhållande till tidigare är också rimlig.

Under förra året blev vi också mer upplysta, eller kanske snarare belysta. Vi bytte belysning i trapphusen och i tvättstugan och har nu rörelsestyrda ledlampor som tänds när någon kommer. Grundbelysningen i trapphusen är konstant och på en låg nivå. Skälet till bytet var att vi bedömde att vi skulle spara energi, men också att utrustningen var så gammal att det knappt fanns utbyteslampor att tillgå. Hur det blir med besparingen av elen får väl framtiden utvisa. Hittills har vi inte gjort någon större besparing.



Av detta stapeldiagram kan vi se att för november har förbrukningen varit mindre än motsvarande period ett år tidigare.

Kanske är det så att den besparing vi gjort hänger ihop med att vi under hösten bytte torkskåpen i tvättstugan.

Ur besparingssynpunkt bytte vi också belysningen i våra hissar till modernare ledbelysning. Sammantaget kan det vara så att dessa åtgärder lett till en energibesparing under de sista månaderna på året. Att avläsa utfallet under innevarande år blir därför spännande.

Vi har alltså bytt torkskåpen i tvättstugan mot nya modernare. Dessa ska vara mer effektiva och också tystare. Vi kommer att fortsätta att arbeta med förbättringar av vår tvättstuga, först och främst ett bättre bokningssystem.

Lagom till vår traditionella sommarfest kunde vi hänga två konstverk i förbindelsegången ut mot gatan. Konstverken föreställer den japanska vulkanen Fuji-San och guden Vulcanus och är utförda av Niklas Aronsson respektive Emelie Farkas.

Utsmyckningen kommer att fortsätta! Vi har nämligen stämmans uppdrag att utsmycka våra entréer och det är på gång.

Under våren kunde vi ställa utrustningen på lekplatsen på plats.

Den obligatoriska OVK-besiktningen genomförde vi under hösten. Tyvärr blev den inte godkänd och i skrivande stund är ombesiktningen ännu inte genomförd. Anmärkningarna gällde framför allt smuts i frånluftsventilerna i badrum och kök. Detta är sådant som vi själva kan vara observanta på och torka rent med jämna mellanrum. Dessutom måste en del justeringar göras vad gäller flödena i vissa lägenhetsrum. Uppmätta värden stämmer dåligt överens med de projekterade värdena. Detta är dock inget vi själva kan försöka börja åtgärda utan här får vi lita till den fackkompetens vi betalar för.

När vi bestämde oss för att börja källsortera så var vi medvetna om att det skulle bli dyrare, men vi hade inte räknat med att det skulle bli så mycket dyrare. Nu har vi gjort en del justeringar för att minimera fördyringen. Men framför allt så har sopsorteringen fungerat dåligt. Vi vet inte vad det beror på, att man plötsligt inte är läskunnig. Finns det inte kärll för det man vill slänga, ja då är det tippen som gäller. Vi har tjatat om detta vid ett flertal tillfällen och på sistone har det skett en viss förbättring. Vi hoppas att det förblir så för annars får vi återgå till den gamla ordningen.

Som ni kan se i årets motionsflod har vi propå om att undersöka förutsättningarna för solpaneler. Vi har redan tjuvstartat men när och om det blir verklighet återstår att se. Här talar vi i så fall om helt andra investeringssummor.

Brandskyddsarbete

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. Under året har styrelsen köpt en internetbaserad brandskyddsutbildning och samtliga styrelsemedlemmar har nu gått igenom denna utbildning. Utbildningen finns tillgänglig för samtliga som är intresserade att ta del av den. Är du intresserad? Säg till Margareth så ser hon till att du får lösenord och blir uppkopplad online.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och verksamhetsåret genererade ett överskott på 257tkr. Vi har låga räntekostnader och vi räknar med att räntan förblir låg åtminstone under innevarande år. Ett av lånen ska skrivas om till sommaren, i övrigt amorteras lånen enligt plan, och i år har vi också mäktat med en extra årsamortering.

De kostnader vi hade planerat under verksamhetsåret för belysning i trappor och hissar, omläggning av altaner och nya torkskåp är alla till fullo betalda.

Vi fortsätter att avsätta kapital i vår underhållsfond och vi kalkylerar med att nästa års budget ska ge ett överskott på 96 tkr.

Såväl planerat underhåll som planmässig amortering kan finansieras med löpande driftsöverskott

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter, tkr	2 238	2473	2 481	2 473	2 473
Årets resultat, tkr	258	287	247	-257	175
Resultat efter fondförändringar, tkr	182	198	68	13	14
Balansomslutning, tkr	18 230	18 890	18 635	18 673	19 176
Soliditet %	22%	19%	19%	17%	18%
Kassalikviditet %	239%	178%	168%	132%	163%
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	539	658	658	658	658
Driftskostnad, kr/kvm	206	228	219	219	226
Ränta, kr/kvm	48	58	82	102	110
Underhållsfond, kr/kvm	527	465	353	405	466
Lån, kr/kvm	3 089	3 232	3 309	3 380	3 452

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes i början av 2017. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 593 kr per kvm och år. Budgeten är i balans och styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad 2018.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Tönnerviks Horwath Revision AB	Ekonomisk förvaltning samt revision
Tillströms Fastighetsservice AB	Inre skötsel, yttre skötsel och skötsel av driftteknik
ALT-hiss AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
Bixia	Elavtal
Bredbandsbolaget	Fastighetsnät
Dina Försäkringar Dackebydgen	Fastighets- och tilläggförsäkring
Bostadsrätterna	Medlemskap

Förändringar i Eget kapital

	Bundet	Bundet	Balanserat	Årets res.
	Insatser och uppl.	Underhålls- Fond.		
Vid årets början	1 333 974	1 971 669	168 047	286 814
Disposition enl årsstämmobeslut			198 071	-198 071
Förändring av underhållsfond		88 743		- 88 743
Avsättning till underhållsfond		250 000		-250 000
Uttag ur underhållsfond		-174 211		174 211
Årets resultat				257 927
Vid årets slut	1 333 974	2 136 201	366 118	182 138

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera

Balanserat resultat	366 118
Årets resultat	257 927
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Anspråkstagande av underhållsfond	<u>174 211</u>
	548 256

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>548 256</u>
	548 256

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		<u>2 238 095</u>	<u>2 473 041</u>
		2 238 095	2 473 041
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1341 373	-1 503 876
Personalkostnader	2	-53 161	-52 963
Avskrivning av anläggningstillgångar		<u>-370 729</u>	<u>-370 729</u>
		-1 765 263	-1 927 568
Rörelseresultat		472 832	545 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-214 912</u>	<u>-259 230</u>
Summa finansiella poster		-214 905	-258 659
Resultat efter finansiella poster		257 927	286 814
Resultat före skatt		257 927	286 814
Årets resultat		<u>257 927</u>	<u>286 814</u>

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	257 927	286 814
Avsättning till underhållsfond	-250 000	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond	174 211	361 257
Resultat efter fondförändringar	182 138	198 071

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	16 516 041	16 886 770
		16 516 041	16 886 770
Summa anläggningstillgångar		16 516 041	16 886 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 768	38 176
Övriga fordringar		864	42 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	66 860	66 860
Summa kortfristiga fordringar			147 183
Kassa och Bank			
Kassa och bank		1 609 767	1 845 721
Summa Kassa och bank			1 845 721
Summa omsättningstillgångar		1 714 259	1 992 904
SUMMA TILLGÅNGAR		18 230 300	18 879 674

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 136 201	2 060 413
Medlemsinsatser		1 333 974	1 333 974
Summa bundet eget kapital		3 470 175	3 394 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 118	168 047
Årets resultat		182 138	198 071
Summa fritt eget kapital		548 257	366 118
Summa eget kapital		4 018 432	3 760 505
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 369 621	13 999 861
Summa långfristiga skulder	5	13 369 621	13 999 861
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		164 602	207 156
Övriga skulder		320 486	343 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	357 160	568 500
Summa kortfristiga skulder		842 27	1 119 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 230 300	18 879 674

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 22 % 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 planerlig 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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Not 1a) Reparationer		
Tvättstugor	8 868	538
Trädgård	13 365	10 112
Ventilation	0	0
El/Vatten	1 016	2569
Belysning	2 337	8390
Hissar	0	0
Låssystem	0	0
Övriga reparationer	18 847	593
	<hr/> 44 433	<hr/> 22 202
Not 1b) Planerat underhåll		
Bostäder	24 563	83 332
Trapphus/entréer	30 000	99 191
Belysning	0	0
Avlopp	0	12 400
Grind	0	0
Lokaler, hiss, gemensamma utrymmen	86 537	27 509
Huskroppar/Balkonger	33 291	0
Låssystem	0	825
Lekplats		138 000
	<hr/> 174 211	<hr/> 361 257

	2017-12-31	2016-12-31
Not 1c) Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	34 276	33 151
Arvode förvaltning	76 875	85 250
Kabel-TV	49 639	48 428
Revisionsarvode, externt	10 075	11 912
Möteskostnader	0	4009
Fastighetsskötsel	190 260	201 798
Underhållsplanering	0	7728
Obligatoriska besiktningar	4401	0
Snöröjning	33 805	22 112
Materiel, skötsel och städ	2 883	5300
Förbrukningsmateriel	1 468	0
Vatten	138 942	139 023
El	112 802	95 669
Uppvärmning	300 397	299 113
Sophantering	82 807	55 884
	<u>913 630</u>	<u>1 009 377</u>

Not 1d) Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	<u>60 770</u>	<u>58 702</u>
	60 070	58 702

Not 1e) Övriga kostnader

Övriga kostnader	<u>23 979</u>	<u>25 700</u>
	23 979	25 700

Not 2 Personalkostnader	2017-12-31	2016-12-31
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	44 000	39 000
Övriga personalkostnader	0	1 869
Summa	44 000	40 869
Sociala kostnader	8 960	12 094
	52 960	52 963

Upplysningar till balansräkningen

	2017-12-31	2016-12-31
Not 3 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 429 445	21 429 445
Standardförbättringar	78 909	78 909
Mark	1 500 000	1 500 000
Summa anskaffningsvärden	23 008 554	23 008 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	6 413 404	5 671 946
Standardförbättringar	78 909	78 909
	6 492 313	5 750 855
Årets avskrivningar byggnader	370 729	370 729
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	6 863 042	6 121 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 516 040	16 886 770
Varav		
Byggnader	15 016 040	15 386 770
Mark	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 291 000	25 291 000
Mark	8 000 000	8 000 000
Totalt taxeringsvärde	33 291 000	33 291 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	12 359	12 359
Förutbetalt vatten, avlopp och renhållning	0	15 588
Fastighetsförsäkring	33 632	33 623
Övrig interim fordran	20 878	5 290
	<hr/>	<hr/>
		66 860

Not 5 Förfallotider skulder

Förfaller mellan 2 och 5 år	13 369 621	1 260 960
Förfaller senare än 5 år	0	12 738 901
	13 369 621	13 999 861

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	51 569	61 223
Upplupna elkostnader	15 627	23 011
Upplupna värmekostnader	44 544	44 745
Underhåll	0	38 551
Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	72 000	92 000
Förutbetalda hyror och avgifter	170 970	170 970
Lekplats	0	138 000
	<hr/>	<hr/>
	357 160	568 500

Not 7 Ställda säkerheter

	2017	2016
Ställda säkerheter	21 588 000	21 588 000

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	-------------	-------------

Stellan Sejnäs

Marie Hallsten-Eriksson

Margareth Söderlind

Tommy Johansson

Tommy Nilsson

Växjö 2018- -

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -

Lars Engström
Auktoriserad revisor

Gunnel Karlsson
Föreningsrevisor