

Årsberättelse Brf Vulkan nr 8



Räkenskapsåret

2021-01-01-2021-12-31

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 2021-01-01-2021-12-31.

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 2019: 41 629 000 kr

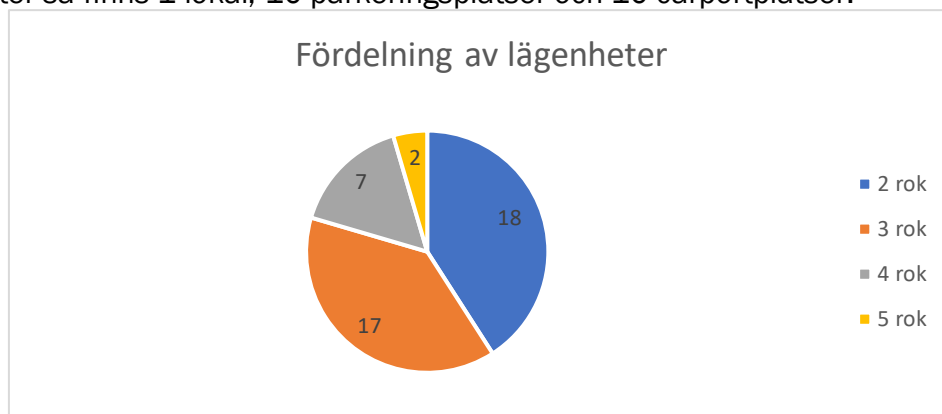
Taxeringsvärde 2020: 41 629 000 kr

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.



Byggnadens tekniska status

Föreningen anlidade 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 Fastighetsservice AB har biträtt med föreningens tekniska förvaltning samt med inre och yttre skötsel. Den ekonomiska skötseln har biträtts av Crowe Tönnerviks 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 2021-12-31, 2 265 tkr.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen höll stämma den 22 april 2021. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret hållit 5 st protokollförda sammanträden. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsperioden varit 4 st.

Styrelsen har ordet

Året 2021 var ännu ett år i pandemins tecken. Årsstämman hölls ute i trädgården och även vår traditionella grillfest kunde genomföras i slutet av augusti. Ett uppskattat inslag med många deltagare.

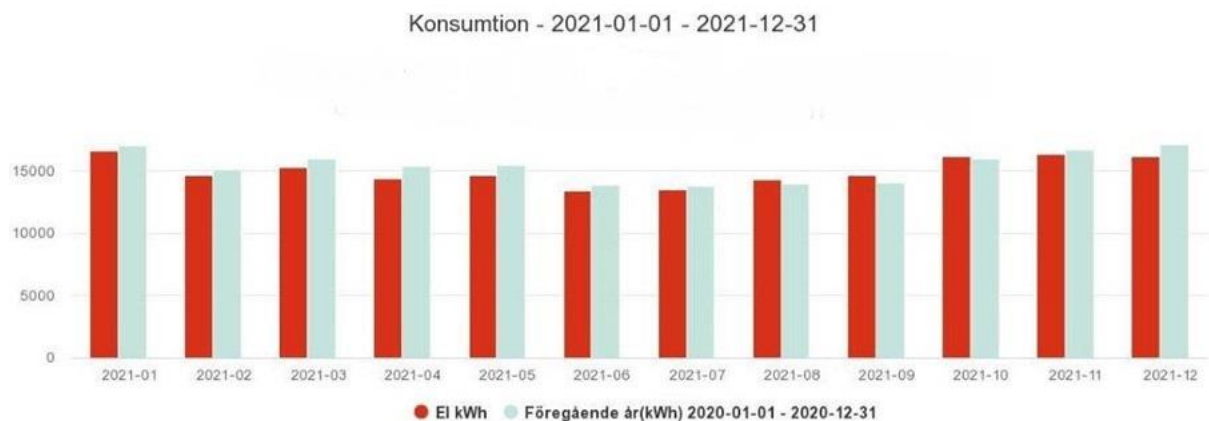
För första året kunde vi fullt ut njuta av årstidens växlingar i den nyplanterade rabatten runt sandlådan. Alla växter och lökar var vackra att beskåda. Planteringen bör bli ännu vackrare under de närmaste åren. Trädgårdsgruppen har också arbetat med att göra kompletteringar i befintliga rabatter. Vi tvingades tyvärr såga ner vår ena alm som drabbats av almsjuka. Nu får vi hoppas att vår andra alm kommer att klara sig. Tyvärr kan vi inte ha så stora förhoppningar eftersom almsjukan är svår att hindra när den väl fått ett utbrott.

Den stora investeringen under året var bytet av våra fläktmotorer. Vi har nu direktdrivna fläktar som både är effektivare och som kräver mindre underhåll. Nu har vi ett modernt och effektivt ventilationssystem för många år framöver. Under 2022 och 2023 har vi inga större investeringar i underhållsplanen.

Vår investering i tilläggsisolering som vi gjorde 2019 har visat sig ha fortsatt effekt eftersom driftskostnaden för fjärrvärme under året har minskat med ytterligare ca 20 000 kronor.

Kostnaderna för elen går däremot i motsatt riktning. Förbrukningen ligger i nivå eller tom lite under 2020. Vad som gör att kostnaden stiger är att elpriser i slutet av året rusat i höjden. Vi får nog räkna med ett mycket fluktuerande elpris framöver.

Se diagram nedan.



Under året så har vår utsmyckning i entréerna kompletterats med belysning. Emaljtavlorna av Susanne Demåne pryder nu varje entré och med belysning ger det en välkomnade inramning. Föreningens satsning på utsmyckning av fastighet och trädgård är därmed slutförd. Utöver dessa konstverk har föreningen två tavlor vid ingången till fastigheten av Niklas Aronsson och Irene Farkas samt en metallstaty i trädgården av Susanne Demåne.



Emaljtaflor i
ingång 1 A

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. I år har också en plats utmärkts i trädgården som återsamlingsplats.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och verksamhetsåret generade ett överskott på 134 tkr. Vi har låga räntekostnader och vi ser över lånen varje år. Lånen amorteras enligt plan. Vi fortsätter att avsätta kapital till vår underhållsfond.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter, tkr	2269	2 272	2 263	2 251	2 238
Årets resultat, tkr	134	156	123	348	286
Resultat efter fondförändringar, tkr	134	156	123	123	182
Balansomslutning, tkr	17502	17 579	18 121	18 271	18 230
Soliditet %	27%	26%	24%	24%	22%
Kassalikviditet %	254%	249%	258%	243%	239%
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	593	593	593	593	593
Driftskostnad, kr/kvm	256	210	252	253	206
Ränta, kr/kvm	27	33	36	39	48
Underhållsfond, kr/kvm	511	504	533	533	527
Lån, kr/kvm	2 726	2 797	2 947	3 018	3 089

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes i början av 2017. 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. Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnaderna i fokus för att kunna hålla nuvarande nivå.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förändringar i Eget kapital

	Bundet Insatser och uppl.	Bundet Underhålls- Fond.	Balanserat	Årets res.
Vid årets början	1 333 974	2 361 236	794 264	285 810
Disposition enl årsstämmobeslut			285 810	-285 810
Förändring av underhållsfond		-129 639		
Avsättning till underhållsfond		285 000		
Uttag ur underhållsfond		- 250 754		
Årets resultat				99 884
Vid årets slut	1 333 974	2 265 843	1 080 074	99 884

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera

Balanserat resultat	1 080 074
Årets resultat	134 130
Avsättning till underhållsfond	- 285 000
Anspråkstagande av underhållsfond	250 754
	1 183 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 179 958
	1 179 958

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 269 891	2 272 289
		2 269 891	2 272 289
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-1 580 606	-1 526 942
Personalkostnader	2	-51 675	-58 968
Avskrivning av anläggningstillgångar		-382 729	-382 729
		-2 015 010	-1 968 639
Rörelseresultat		254 881	303 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 751	-147 780
Summa finansiella poster		120 751	-147 480
Resultat efter finansiella poster		134 130	156 170
Resultat före skatt		134 130	156 170
Årets resultat		134 130	156 170

Tilläggsupplysning

Årets Resultat	134 130	156 170
Avsättning till underhållsfond	-285 000	-285 000
Ianspråktagande av underhållsfond	250 754	414 640
Resultat efter fondförändringar	99 884	285 810

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	15 050 103	15 432 832
		15 050 103	15 432 832
Summa anläggningstillgångar		15 050 103	15 432 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 504	20 016
Övriga fordringar		5 749	5 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	71 050	68 302
Summa kortfristiga fordringar		89 303	94 067
Kassa och Bank			
Kassa och bank		2 363 173	2 052 261
Summa Kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		2 452 476	2 146 328
SUMMA TILLGÅNGAR		17 502 579	17 579 160

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		2 265 843	2 231 598
Medlemsinsatser		1 333 974	1 333 974
Summa bundet eget kapital		3 599 817	3 565 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 080 074	794 264
Årets resultat		99 884	285 810
Summa fritt eget kapital		1 179 958	1 080 074
Summa eget kapital		4 779 775	4 645 645
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 758 661	12 073 901
Summa långfristiga skulder	5	11 758 661	12 073 901
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		224 073	151 900
Övriga skulder		371 466	374 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	368 602	333 440
Summa kortfristiga skulder		964 141	859 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 502 579	17 579 160

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 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:

Antal år

Byggnader

72 år

Not 1 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Not 1a) Reparationer		
Tvättstugor	0	3 562
Trädgård	0	780
Ventilation	0	0
El/Vatten	9 661	2 863
Belysning	0	0
Hissar	0	0
Låssystem	0	0
Övriga reparationer	15 177	10 898
	<u>24 838</u>	<u>18 103</u>
Not 1b) Planerat underhåll		
Bostäder	164 004	50 910
Trapphus/entréer	0	0
Belysning	0	0
Avlopp	0	55 176
Grind	0	0
Lokaler, hiss, gemensamma utrymmen	39 376	187 313
Huskroppar/Balkonger	5 940	98 190
Trädgård	38 871	9 248
Övrigt	2 564	13 802
	<u>250 755</u>	<u>414 639</u>
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1c) Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	38 236	36 415
Arvode förvaltning	70 938	66 562
Kabel-TV	97 787	97 414
Revisionsarvode, externt	12 038	11 712
Möteskostnader	0	198
Fastighetsskötsel	230 472	205 243
Underhållsplanering	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snöröjning	27 499	4 875
Materiel, skötsel och städ	0	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	130 162	132 953
El	219 083	95 348
Uppvärmning	318 869	283 569
Sopphantering	75 926	72 605
	<u>1 221 010</u>	<u>1 006 894</u>

Not 1d) Fastighetsskatt
Fastighetsskatt

66 486	65 166
<u>66 486</u>	<u>65 166</u>

Not 1e) Övriga kostnader
Övriga kostnader

17 517	22 139
<u>17 517</u>	<u>22 139</u>

Not 2 Personalkostnader

2021-12-31

2020-12-31

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode

43 250

50 250

Övriga personalkostnader

422

0

Summa

50 250

50 250

Sociala kostnader

8 003

8 718

51 675

58 968

	2021-12-31	2020-12-31
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	23 068 354	23 068 354
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	7 525 591	7 154 862
Standardförbättringar	109 931	97 931
	7 635 522	7 252 793
Årets avskrivningar byggnader	370 729	370 729
Årets avskrivningar standardförbättring	12 000	12 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	8 018 251	7 635 522
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 050 103	15 432 832
Varav		
Byggnader	13 550 103	13 932 832
Mark	1 500 000	1 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 229 000	29 229 000
Mark	12 400 000	12 400 000
Totalt taxeringsvärde	41 629 000	41 629 000
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 850	24 446
Fastighetsförsäkring	40 530	38 236
Övrig interim fordran	5 670	5 620
	70 050	68 302
Not 5 Förfallotider skulder		
Förfaller mellan 1 och 5 år	1 576 200	1 576 200
Förfaller senare än 5 år	10 497 701	10 812 941
	12 073 901	12 389 141

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	51 253	58 968
Upplupna elkostnader	54 059	22 941
Upplupna värmekostnader	44 018	43 924
Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	72 000	72 000
Förutbetalda hyror och avgifter	190 522	185 857
	<u>411 852</u>	<u>383 690</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	2021	2020
Ställda säkerheter	21 588 000	21 588 000
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stellan Sejnäs

Johan Klasén

Margareth Söderlind

Pia Lindqvist

Tommy Nilsson

Växjö 2022- -

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Lars Engström
Auktoriserad revisor

Gunnel Karlsson
Föreningsrevisor