

ÅRSREDOVISNING



Brf Vulkan nr 8

Org.nr 716403-7355

För räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vulkan nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31.

Föreningens ändamål

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 2014: 27 852 000 Kr

Taxeringsvärde 2013: 27 852 000 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, ordförande
Marie Hallsten-Eriksson, ledamot
Margareth Söderlind, ledamot
Cecilia Jäderberg, ledamot
Bengt Almryd, ledamot t.o.m.okt
Tommy Nilsson ledamot f.o.m. okt

Suppleanter:

Tommy Nilsson
Tommy Johansson

Revisorer:

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

Valberedning:

Olof Cronberg
Mats Eriksson
Edith Koczkas

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 med inre och yttre skötsel. Den ekonomiska skötseln har biträtts av Tönnerviks Horwath Revision Syd AB.

Underhåll och miljö

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen och årets avsättning till underhållsfonden bestämts till 460 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 2014-12-31 till 1793 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit stämma den 9 april 2014. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden. Antal lägenhetsöverlåtelser under verksamhetsperioden har varit 3 st.

Åtgärder

Underhåll – Föreningen har under året målat om taket, en åtgärd i precis rätt tid. Inga andra åtgärder behövde göras åt taket utan endast målning var behövlig. Arbetet var ändå omfattande och kostade i runda tal en halv miljon. Men nu är taket som "nytt" igen och ska förhoppningsvis så förbli i många år framöver. De fasadplattor som återstod att byta på norra fasaden är nu utbytta.

Den beslutade grinden är på väg att sättas upp. Tanken var att den skulle varit på plats vid årsskiftet, men på grund av hög arbetsbelastning och en del andra problem så har tillverkaren inte klarat tidsplanen. Men den kommer!

Problemen med vatten på balkongerna belägna högst upp och utan tak är delvis åtgärdade. Fyra balkonger har fått sina problem åtgärdade under året och för resterande fyra balkonger är planen att de ska åtgärdas under året.

Vissa altangolv behöver läggas om och kanske kan vi påbörja det arbetet i år.

Under året har vi bytt ut samtliga elmätare. Vi har nu endast ett elnät från VEAB som är dimensionerat så att det räcker för både den el föreningen förbrukar men även också för samtliga lägenheter. Detta innebär en besparing för samtliga lägenheter. Varje lägenhet har som tidigare sin egen mätare och betalar endast för den el som man förbrukar. Elkostnaden betalas i fortsättningen tillsammans med lägenhetsavgiften och den administration som krävs i sammanhanget svarar styrelse och fastighetskötare för. Den avgift som är påförd under året är preliminär och skulle det visa sig vid avläsningen vid årets slut att man betalat antingen för mycket eller för litet så korrigeras detta under nästa år. Leverantör av elen är Bixia och skälet är helt enkelt att det var den leverantör föreningen hade tidigare. Ska vi byta får det bli ett senare beslut, men då sker bytet för samtliga. Ingen enskild kan i fortsättningen göra ett eget byte.

OVK-besiktningen medförde en del smärre justeringar i vissa lägenheter. Däremot behövde en del utrustning bytas på centralanläggningen men allt detta är åtgärdat.

Trädgårdsgruppen

Trädgården, och vilket intryck den ger, har en stor betydelse när våra lägenheter ska värderas. Därför är det viktigt att vi håller vår trädgård i ett fint skick som vi kan vara stolta över. Trädgårdsgruppen arbetar kontinuerligt och gör fortlöpande förbättringar. Under året har vi planerat om en rabatt och ytterligare arbete med våra rabatter kommer att fortsätta. Det är också viktigt att vi alla hjälps åt att hålla god ordning.

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 vi gjort vissa påpekanden när det gäller brandfarligt material. Det gäller bland annat att se till att trapphallar och loftgångar är fria från brännbart material och att utrymning inte försvåras eller blockeras.

Södra stationsområdet

Byggandet på södra stationsområdet har nu påbörjats. Först i tur är byggandet av World Trade Center men när byggandet mitt emot vår fastighet påbörjas vet vi inte just nu. Däremot planeras ytterligare hus att byggas utmed Wennerbergsgatan på den västra sidan. Nuvarande hus som finns där kommer i så fall att rivas. Föreningen har haft synpunkter på den planerade byggnationen. Bl. a har vi påpekat att husen är planerade att bli alldeles för höga och att vi är oroade för den framtida trafiksituationen med buller och avgaser som följd. Vad som händer i ärendet återstår att se.

Angående trafiksituationen så har vi haft kontakter med kommunen kring vår besvärliga utfart mot S:a Järnvägsgatan där vår bedömning är att det kommer att bli än mer besvärligt när alla planerade byggen är klara. Kommunen har ställt sig välvilliga till en permanentning av den tillfälliga lösning vi hade under tiden man grävde för nya ledningar i S:a Järnvägsgatan. Tyvärr fick vi inget gehör från en av våra grannföreningar så idag ligger bollen hos kommunen. Vi får se vad som kommer att hända.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil även om verksamhetsåret visar ett underskott på 257 tkr.

Vi har förhållandevis låga räntekostnader och vi räknar med fortsatt oförändrade räntekostnader. Lånen amorteras enligt plan.

De kostnader som vi kortsiktigt har att hantera är renovering av de återstående skadade balkongerna, grinden och kostnader i samband med byte av elmätare. Tittar vi lite längre fram kommer kostnader för renovering av hissar och åtgärder på våra stammar. Behöver vi byta våra hissar talar vi om kostnader i storleksordningen 2,5 – 3 miljoner. För att undvika avgiftshöjningar fortsätter vi att avsätta kapital i vår underhållsfond. Vi kalyllerar med att nästa års budget ger ett överskott på 129 tkr.

I den av styrelsen antagna budgeten för 2015 beräknas kostnader för underhåll och reparationer uppgå till 460 tkr. Såväl planerat underhåll som planmässig amortering kan finansieras med löpande driftsöverskott.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter, tkr	2 473	2 473	2 451	2 466	2 458
Årets resultat, tkr	-257	175	-57	151	469
Resultat efter fondförändringar, tkr	13	14	6	10	1
Balansomslutning, tkr	18 673	19 176	19 331	19 693	20 205
Soliditet %	17 %	18 %	17 %	17 %	16 %
Kassalikviditet %	132 %	163 %	131 %	129 %	131 %
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	658	658	658	658	658
Driftskostnad, kr/kvm	219	226	231	276	278
Ränta, kr/kvm	102	110	106	112	91
Underhållsfond, kr/kvm	405	466	430	541	482
Lån, kr/kvm	3 380	3 452	3 523	4 389	4 562

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2015 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 658 kr per kvm och år.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera	
Balanserat resultat	357 266
Årets resultat	<u>-257 230</u>
	100 036

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>100 036</u>
	100 036

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		<u>2 473 177</u>	<u>2 472 579</u>
		2 473 177	2 472 579
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	- 1 852 821	-1 391 882
Personalkostnader	2	-62 254	-62 028
Avskrivning av anläggningstillgångar	3	<u>-370 729</u>	<u>-370 729</u>
		-2 285 804	-1 824 640
Rörelseresultat		187 373	647 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 029	13 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-451 632</u>	<u>-486 121</u>
Summa finansiella poster		-444 603	-473 113
Resultat efter finansiella poster		-257 230	174 826
Resultat före skatt		-257 230	174 826
Årets resultat		<u>-257 230</u>	<u>174 826</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 628 228	17 998 957
		17 628 228	17 998 957
Summa anläggningstillgångar		17 628 228	17 998 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 110	0
Övriga fordringar		48 309	44 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	40 466	38 793
Summa kortfristiga fordringar		89 885	83 125
Kassa och Bank			
Kassa och bank		954 850	1 093 901
Summa Kassa och bank		954 850	1 093 901
Summa omsättningstillgångar		1 044 735	1 177 027
SUMMA TILLGÅNGAR		18 672 963	19 175 983

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		1 792 649	2 063 549
Fond för yttre underhåll		1 333 974	1 333 974
Summa bundet eget kapital		3 126 623	3 397 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 266	-88 460
Årets resultat		-257 230	174 826
Summa fritt eget kapital		100 036	86 365
Summa eget kapital		3 226 659	3 483 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 656 611	14 971 851
Summa långfristiga skulder	7	14 656 611	14 971 851
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174 929	101 714
Övriga skulder		339 690	315 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	275 074	303 290
Summa kortfristiga skulder		789 693	720 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 672 963	19 175 983
Ställda säkerheter		21 588 000	21 588 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 16 822 169 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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Övriga externa kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1a) Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	0	0
Material markytor	0	0
Vattenskador	0	0
Byggnader	0	0
Belysning	0	1 397
Tvättstugor	5 384	279
Värme	0	2 633
Ventilation	31 334	6 327
El/Vatten	0	0
Hissar	4 566	5 541
Låssystem	2 434	0
Huskropp	0	0
Övriga reparationer	15 824	4 942
	<hr/> 59 542	<hr/> 21 119
Not 1b) Planerat underhåll		
Bostäder	0	0
Belysning	110 625	0
Låssystem	0	0
Tvättstugor	0	0
Fjärrvärme	0	0
Lokaler, hiss, gemensamma utrymmen	13 305	0
Ventilation	28 500	0
Huskroppar/Balkonger	578 471	289 359
	<hr/> 730 901	<hr/> 289 359

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1c) Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	27 096	25 664
Arvode förvaltning	50 281	53 538
Kabel-TV	46 788	45 790
Revisionsarvode, externt	10 988	10 888
Möteskostnader	2 998	5 529
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	204 537	178 117
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Obligatoriska besiktningar	4 048	16 730
Snöröjning	9 063	25 906
Materiel, skötsel och städ	0	0
Förbrukningsmateriel	14 038	10 290
Vatten	149 206	143 367
El	118 049	136 066
Uppvärmning	276 478	299 689
Sophantering	56 717	48 119
	<hr/>	<hr/>
	970 287	999 693
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1d) Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	56 068	55 760
	<hr/>	<hr/>
	56 068	55 760
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1e) Övriga kostnader		
Övriga kostnader	36 025	25 952
	<hr/>	<hr/>
	36 025	25 952
Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	-460 000	-450 000
lanspråktagande av underhållsfond	730 901	289 359
Förändring av underhållsfond	<hr/>	<hr/>
	270 901	-160 641
Resultat efter fondförändringar	13 455	14 185

Not 2 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	47 500	42 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	600	6 600
Övriga kostnadsersättningar	0	0
Föreningsvald revisor	600	600
Utbildningar	0	0
Övriga personalkostnader	750	0
Summa	49 450	39 700
Sociala kostnader	12 804	12 328
	62 254	62 028

Not 3 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier,
markanläggning

	370 729	370 729
	370 729	370 729

Upplýsingar till balansräkningen

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 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
	23 008 354	23 008 354
Summa anskaffningsvärden	23 008 354	23 008 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 4 930 488	- 4 559 759
Standardförbättringar	- 78 909	- 78 909
	- 5 009 397	- 4 638 668
Årets avskrivningar byggnader	- 370 729	- 370 729
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 5 380 126	- 5 009 397
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 628 228	17 998 957
Varav		
Byggnader	16 128 228	16 498 957
Mark	1 500 000	1 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	21 180 000	21 180 000
Mark	6 672 000	6 672 000
Totalt taxeringsvärde	<u>27 852 000</u>	<u>27 852 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	11 837	11 697
Fastighetsförsäkring	28 629	27 096
	<u>40 466</u>	<u>38 793</u>

Not 6 Eget Kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. Avgift	Underhålls- Fond	Resultat
Vid årets början	1 333 974	2 063 549	86 365
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			270 901
Avsättning till underhållsfond		460 000	
Uttag ur underhållsfond		-730 901	
Årets resultat			-257 230
Vid årets slut	1 333 974	1 792 648	100 036

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

	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Förfallotider skulder		
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 260 960	1 260 960
Förfaller senare än 5 år	13 395 651	13 710 891
	14 656 611	14 971 851

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 804	62 028
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	0
Upplupna elkostnader	15 566	11 485
Upplupna värmekostnader	42 311	34 721
Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	35 000	35 000
Förutbetalda hyror och avgifter	169 393	159 190
	<u>275 074</u>	<u>303 290</u>

Växjö 2015-.....

Marie Hallsten-Eriksson

Stellan Sejnäs

Margareth Söderlind

Tommy Nilsson

Cecilia Jäderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-.....

Lars Engström
Auktoriserad revisor

Gunnel Karlsson
Föreningsrevisor