

2023

Årsredovisning

Brf Vulcanus



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Vulcanus

789200-1194

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Vulcanus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vulcanus 4, bebyggdes 1945. Föreningen registrerades 1943-12-23. Fastigheten är belägen på Nybrogatan 17, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 7 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 stycken	2 rum och kök,
4 stycken	3 rum och kök,
2 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 656 m²

Total lokalyta: 305 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan, som visar fastighetens status och underhållsbehov de kommande åren.

Underhållsplanen uppdateras löpande och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd utifrån styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

Injustering värmesystem

Takbyte

Fasadrenovering och målning av tak

Dörrbyte

År

2021-2022

2019

2009

2013

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft löpande underhåll för 42 814 kronor. Föreningen höjde avgifterna med 5% 2023-01-01. Under året har man amorterat 41 760 kr på sina lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var:	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var:	12

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-04-17:

Ordinarie	Sofie Blombäck Maria Hultman Ulf Hägerström Maria Sletbakk Anna Westin	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Amalie Staheim	
Revisorer	Börje Mattsson	
Revisorsuppleant	Johan Sjöberg	
Valberedning	Tomé Dávila Cacheda Lars Eklund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda möten.

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-11-14.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	515	494	483	479
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-1	-65	27
Soliditet, %	53,0	53,0	11,2	13,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	460	438	429	429
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58,6	58,2	58,3	58,8
Energikostnad per kvm, kr	233	190	165	178
Skuldsättning per kvm, kr	1 994	2 037	2 081	2 124
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 921	2 985	3 048	3 112
Skuldränta, %	1,2	1,2	1,1	1,2
Sparande per kvm, kr	48	108	118	116
Räntekänslighet, %	6,4	6,8	7,1	7,2

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken kan kopplas till allmänt höjda drifts- och räntekostnader. För att möta dessa kostnadesökningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5% 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 250	2 000 000	157 529	-20 404	-1 224	2 262 151
Avsättning till fond för yttre underhåll			28 677	-28 677		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 224	1 224	0
Årets resultat					-8 075	-8 075
Belopp vid årets utgång	126 250	2 000 000	186 206	-50 305	-8 075	2 254 076

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balaserad vinst/förlust	0
årets förlust	-8 075
	-8 075

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	28 677
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-36 752
	-8 075

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	514 962	493 799
Summa rörelseintäkter		514 962	493 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-396 095	-365 715
Övriga externa kostnader		-30 154	-35 645
Personalkostnader	4	-19 828	-15 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 940	-53 940
Summa rörelsekostnader		-500 017	-471 126
Rörelseresultat		14 945	22 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 384	-23 901
Summa finansiella poster		-23 020	-23 897
Resultat efter finansiella poster		-8 075	-1 224
Resultat före skatt		-8 075	-1 224
Årets resultat		-8 075	-1 224

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

3 985 685

4 039 625

Summa materiella anläggningstillgångar

3 985 685

4 039 625

Summa anläggningstillgångar

3 985 685

4 039 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

19 419

0

Övriga fordringar

17 803

7 573

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 437

30 870

Summa kortfristiga fordringar

76 659

38 443

Kassa och bank

Kassa och bank

7

193 286

186 411

Summa kassa och bank

193 286

186 411

Summa omsättningstillgångar

269 945

224 854

SUMMA TILLGÅNGAR

4 255 630

4 264 479

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		126 250	126 250
Uppskrivningsfond		2 000 000	2 000 000
Fond för yttre underhåll		135 901	157 528
Summa bundet eget kapital		2 262 151	2 283 778

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		0	-20 403
Årets resultat		-8 075	-1 224
Summa fritt eget kapital		-8 075	-21 627

Summa eget kapital

2 254 076

2 262 151

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	0	1 916 080
Summa långfristiga skulder		0	1 916 080

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 916 080	41 760
Leverantörsskulder		44 096	20 990
Skatteskulder		255	118
Övriga skulder		5 729	7 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 394	15 913
Summa kortfristiga skulder		2 001 554	86 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 255 630

4 264 479

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster

-8 075

-1 224

Avskrivningar

53 940

53 940

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

45 865

52 716

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-38 451

-5 508

Förändring av leverantörsskulder

23 106

2 523

Förändring av kortfristiga skulder

18 115

-54 334

Kassaflöde från den löpande verksamheten

48 635

-4 603

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-41 760

-41 760

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-41 760

-41 760

Årets kassaflöde

6 875

-46 363

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

186 411

232 774

Likvida medel vid årets slut

193 286

186 411

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen. Byggnadens värde skrevs tidigare av enligt en annuitetsmodell men från och med 2014 skrivs byggnader och inventarier av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	301 632	287 268
Årsavgifter lokaler	207 099	197 232
Pantsättningsavgift	0	4 568
Övriga intäkter	6 231	4 730
	514 962	493 798

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	42 814	12 631
Periodiskt underhåll	0	50 669
Uppvärmningskostnader	150 069	130 023
Rengöring vent, brandskydd	0	14 642
Vatten- och avloppsavgifter	45 339	31 882
Elavgifter	28 802	20 480
Renhållning	21 343	18 134
Snöröjning	20 829	7 353
Förbrukningsinventarier / materiel	4 183	1 154
Försäkring fastighet	16 312	15 281
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	31 193	28 741
Fastighetsskatt	35 213	34 723
	396 097	365 713

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 555	11 340
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	5 273	4 486
	19 828	15 826

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 104 907	3 104 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 104 907	3 104 907
Ingående avskrivningar	-1 100 282	-1 046 342
Årets avskrivningar	-53 940	-53 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 154 222	-1 100 282
Mark	2 035 000	2 035 000
	2 035 000	2 035 000
Utgående redovisat värde	3 985 685	4 039 625
Taxeringsvärden byggnader	6 877 000	6 877 000
Taxeringsvärden mark	2 682 000	2 682 000
	9 559 000	9 559 000
Byggnadens taxeringsvärde, bostäder	7 150 000	7 150 000
Byggnadens taxeringsvärde, lokaler	2 409 000	2 409 000
	9 559 000	9 559 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 086 000	2 086 000
	2 086 000	2 086 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	193 286	186 411
	193 286	186 411

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Omsättning	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,35%	2024-04-30	444 080
Stadshypotek AB	1,16%	2024-12-01	1 472 000
			1 916 080
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 916 080

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 707 280 kronor

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 0 kr

Nästa års omsättning av lån 1 916 080 kr

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofie Blombäck
Ordförande

Maria Hultman

Ulf Hägerström

Maria Sletbakk

Anna Westin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Börje Mattsson

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

MARIA SLETBAKK

62440022-2a18-40a0-894f-e8c009c750b5 - 2024-06-17 13:12:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d7d7a81e-3396-480a-ae33-a8aaf23597cc - SE

SOFIE BLOMBÄCK

38151db0-dbb0-4432-8d07-8886ebe2ad63 - 2024-06-17 13:15:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8a0226a8-d8b8-40a9-8fa5-cf47a438c7bb - SE

MARIA ULRIKA HULTMAN

869a4a4e-9448-4df8-9e58-2219bda46624 - 2024-06-17 16:54:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d40efa7c-8e53-4cb6-b8ee-3176f7d6f249 - SE

Anna Kristina Ulrika Westin

ae9e19d1-fc7e-4270-998a-06bcfd33fd45 - 2024-06-17 23:26:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b5c0e79a-f3ca-4c02-9439-e56d1e5fc388 - SE

Mats Börje Mattsson

7f57f231-9931-48f6-a301-05b4c9a5a092 - 2024-06-18 12:52:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2662f674-bd5a-4790-b92b-17b6fb55f88b - SE

ULF HÄGERSTRÖM

20f7ed62-760a-4c92-99fb-b260310224c0 - 2024-06-18 17:32:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65c31907-0a15-43bf-8d34-9de1e2cd5190 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor