

2024

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.

Styrelsen för Brf Vulcanus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 tilläggförsäkring 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

Hissreparation	År 2024
Injustering värmesystem	2021-2022
Takbyte	2019
Fasadrenovering och målning av tak	2009
Dörrbyte	2013

Beskattning

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

Under året har föreningen reparerat hissen i form av vajer och drivhjulsbyte. Arbetet med injustering av värmesystemet avslutades också under året. Lokalernas ägare har inte kunnat betala sina avgifter sedan augusti 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var: 13

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-04-17:

Ordinarie	Sofie Blombäck Maria Hultman Ulf Hägerström Maria Sletbakk Anna Westin	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot (avflyttad 2025)
Suppleant	Amalie Staheim (tillträdde som ledamot efter Anna Westin)	
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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	540	515	494	483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	-8	-1	-65
Soliditet, %	52,3	53,0	53,0	11,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	483	460	438	429
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58,7	58,6	58,2	58,3
Energikostnad per kvm, kr	222	233	190	165
Skuldsättning per kvm, kr	1 955	1 994	2 037	2 081
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	2 865	2 921	2 985	3 048
Skuldränta, %	1,8	1,2	1,2	1,1
Sparande per kvm, kr	69	48	108	118
Räntekänslighet, %	5,9	6,4	6,8	7,1

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken kan kopplas till höjda drifts- och räntekostnader. För att möta dessa kostnadesökningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9% 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Uppskrivnings-	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	fond	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	126 250	2 000 000	135 901	0	-8 075	2 254 076
Avsättning till fond för yttre underhåll			28 677	-28 677		0
Disposition av föregående års resultat:				-8 075	8 075	0
Årets resultat					-77 704	-77 704
Belopp vid årets utgång	126 250	2 000 000	164 578	-36 752	-77 704	2 176 372

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 752
årets förlust	-77 704
	-114 456

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig
ianspråktagande av fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

28 677
-89 890
-53 243
-114 456

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	539 745	514 962
Summa rörelseintäkter		539 745	514 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-475 719	-396 095
Övriga externa kostnader		-33 184	-30 154
Personalkostnader	4	-18 622	-19 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-53 940	-53 940
Summa rörelsekostnader		-581 465	-500 017
Rörelseresultat		-41 720	14 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 159	-23 384
Summa finansiella poster		-35 984	-23 020
Resultat efter finansiella poster		-77 704	-8 075
Resultat före skatt		-77 704	-8 075
Årets resultat		-77 704	-8 075

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

3 931 745

3 985 685

Summa materiella anläggningstillgångar

3 931 745

3 985 685

Summa anläggningstillgångar

3 931 745

3 985 685

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

82 896

30 688

Övriga fordringar

3 573

6 534

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 740

39 437

Summa kortfristiga fordringar

120 209

76 659

Kassa och bank

Kassa och bank

7

105 592

193 286

Summa kassa och bank

105 592

193 286

Summa omsättningstillgångar

225 801

269 945

SUMMA TILLGÅNGAR

4 157 546

4 255 630

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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		164 578	135 901
Summa bundet eget kapital		2 290 828	2 262 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-36 752	0
Årets resultat		-77 704	-8 075
Summa fritt eget kapital		-114 456	-8 075

Summa eget kapital		2 176 372	2 254 076
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	720 200	0
Summa långfristiga skulder		720 200	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 159 000	1 916 080
Leverantörsskulder		58 770	44 096
Skatteskulder		391	255
Övriga skulder		7 599	5 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 214	35 394
Summa kortfristiga skulder		1 260 974	2 001 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 157 546	4 255 630
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster

-77 704

-8 075

Avskrivningar

53 940

53 940

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

-23 764

45 865

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 550

-38 451

Förändring av leverantörsskulder

14 674

23 106

Förändring av kortfristiga skulder

1 826

18 115

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-50 814

48 635

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-36 880

-41 760

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-36 880

-41 760

Årets kassaflöde

-87 694

6 875

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

193 286

186 411

Likvida medel vid årets slut

105 592

193 286

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	316 728	301 632
Årsavgifter lokaler	217 452	207 099
Pantsättningsavgift	1 313	0
Övriga intäkter	4 253	6 231
	539 746	514 962

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	26 008	42 814
Periodiskt underhåll	89 890	0
Uppvärmningskostnader	161 478	150 069
Rengöring vent, brandskydd	7 972	0
Vatten- och avloppsavgifter	23 934	45 339
Elavgifter	28 058	28 802
Renhållning	18 692	21 343
Snöröjning	31 057	20 829
Förbrukningsinventarier / materiel	1 829	4 183
Försäkring fastighet	17 862	16 312
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	32 328	31 193
Fastighetsskatt	35 500	35 213
Övriga kostnader	1 112	0
	475 720	396 097

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 644	14 555
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	4 979	5 273
	18 623	19 828

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 104 907	3 104 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 104 907	3 104 907
Ingående avskrivningar	-1 154 222	-1 100 282
Årets avskrivningar	-53 940	-53 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 208 162	-1 154 222
Mark	2 035 000	2 035 000
	2 035 000	2 035 000
Utgående redovisat värde	3 931 745	3 985 685
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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 086 000	2 086 000
	2 086 000	2 086 000

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	105 592	193 286
	105 592	193 286

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Omsättning	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-30	439 200
Stadshypotek AB	3,50%	2025-03-03	720 000
Stadshypotek AB	2,63%	2026-12-01	720 000
			1 879 200
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 159 200

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 779 200 kronor

Nästa års beräknade amortering 20 000 kr

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofie Blombäck
Ordförande

Maria Hultman

Ulf Hägerström

Maria Sletbakk

Amalie Stalheim

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

Börje Mattsson

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

SOFIE MARINE BLOMBÄCK

000de228-1c95-4b46-ae88-113294ffc91d - 2025-05-06 17:16:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81fd4f43-0c2b-44fe-95fa-9467a3fd7721 - SE

MARIA ULRIKA HULTMAN

cbda6db5-a711-42d0-afdd-ffa1ef5bde8c - 2025-05-06 19:53:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3e8d1c9a-2c41-47e7-a102-711f9844caf0 - SE

MARIA SLETBAKK

16ee1013-9524-4fe9-b799-d611d2cf6dcf - 2025-05-07 13:15:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - dff7a0eb-7fdf-4a18-b0a7-9c7244a0f72b - SE

ULF HÄGERSTRÖM

6d554281-91ab-4b0e-a2cc-5de02a7c4186 - 2025-05-07 14:10:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5efb2c37-b866-4390-865d-cc72f14af775 - SE

AMALIE EIKAAS STALHEIM

97b3c681-5752-40ea-a127-99ba1faca593 - 2025-05-07 14:24:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cf7ad902-6c64-433d-b5c2-e87a8d8125ec - SE

Mats Börje Mattsson

763908c3-c73b-4a3e-8b0d-e0062d6e303b - 2025-05-10 17:43:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 04c16f88-cfb6-4c9a-80c9-ea75a98a1f9c - SE

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

Revisionsberättelse 2024

Undertecknad som är vald till revisor i Brf. Vulcanus. Org. Nr. 789200-1194 avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningens intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks.

Att resultat och balansräkningen fastställs.

Att årets resultat överföres i ny räkning.

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Sundsvall 7/5 2025



Börje Mattsson