

# Bostadsrättsföreningen Vulkanen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Vulkanen**  
716439-4145  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vulkanen, 716439-4145, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Lovisa Brännland	Ordförande	2021
Karin Lind	Ledamot	2021
Mikael Peterson	Ledamot	2021
Helena Eriksson	Ledamot	2021
Jovo Boskovic	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Eva Kulin	Suppleant	2021
Linnéa Grindegård	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Emma Silfver	Föreningsvald revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Stefan Johansson	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Stefan Johansson		2021
Eva Hederos		2021

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Björken 4 och Björken 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastigheternas adresser är Sorgenfrivägen 9 A-E och 11 A-E.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	15	11	3	1

Total tomtarea: 4515 kvm

Total bostadsarea: 2454 kvm

### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 71 602 kr och planerat underhåll för 549 586 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-04-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 472 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 192 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering värmecentral	2006
Frånluftsfläktar installerade	2006-2008
Nya torkrum	2007
Omläggning tak	2009
Byte av dagvattenledningar samt platsättning vid entréer	2010-2011
Målning av trapphus	2011
Slipning/rengöring av trappor	2011
Målat fönster	2012
Relining	2015
Ny belysning källare och vind	2018
Omputsning och målning i pingisrum och hobbyrum	2020
Nytt nyckelsystem källare och vind	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Vid årets start kunde vi inviga de omputsade och nymålade rummen (pingisrum och hobbyrum). Det nya nyckelsystemet med gemensam nyckel för källare och vind med programmerbara behörigheter sjösattes i februari och nya nycklar kvitterades ut av samtliga.

Boappa har fortsatt vara styrelsen huvudkommunikationsväg till medlemmarna men den har också blivit ett bra redskap för alla där man lätt kan efterlysa borttappade saker, efterfråga hjälp, skänka överblivna saker etc.

I mars drabbades vi av Corona och livet blev annorlunda för de flesta. Styrelsen stod inför nya utmaningar när vi inte kunde träffas som vanligt utan fick träffas i reducerad skara och därefter digitalt. Många har erbjudit sig att hjälpa till med handling o.dyl. Pandemin gjorde också att fler har varit hemma mer, jobbat hemma, hemestrat och över lag nyttjat trädgården mer. Långfredagen firades med spontan korvgrillning i trädgården, helt enligt Tegnells instruktioner. Några veckor senare var det dags för premiärsmakning av föreningens egenproducerade päroncider. Även årsmötet var coronadrabbat och fick hållas utomhus på gården. Medlemsmötet som brukar följa direkt på årsmötet fick ställas in. Även containerdag har ställts in pga Corona.

Genomgång av husen för energideklaration. En ny OVK genomfördes i maj (ett tack till alla för att vi kom in i samtliga lägenheter), däremot kämpar vi fortfarande med att få restpunkterna förklarade och åtgärdade. Styrelsen hade en workshop i juni för att se över utnyttjandet av gemensamma lokaler samt källare och vindsförråd, att få en helhetsbild över denna komplexa fråga. Sen kom sommaren emellan... Eftersom päroncidern var sådan succé hyrdes en lift även i år och deltagandet var stort för att plocka, skala och pressa päron för en ny batch. Samtidigt rensades hängränorna.

Vid omläggning av lån i september slogs två av de mindre lånen ihop till ett för att få bättre villkor.

Något mystiskt exploderade i trädgårdsförrådet i oktober och allt blev belagt med ett fint okänt damm. Trädgårdsförrådet har tills vidare evakuerats till mangelrummet.

En stor del av styrelsens arbete har kretsat kring fönster- och fasadrenovering. Vi har träffat flera konsulter och gick vidare med två av dem vilka fick göra en inventering av fönster och utvändigt kontroll av fasaden. Efter att utvärderat budgetofferter och skadeinventering valde vi att dela projektet i två delar och fokusera på fönstren först, och efter det fasaden. Därefter har vi gått vidare med Restaurera för att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av fönsterrenovering. Fönsterrenoveringen planeras till våren 2022. Ett informationsbrev om pågående process delades ut till medlemmarna som julklapp.

Ett antal mindre underhåll och akututryckningar har skett under året; bytt krånglande cirkulationspumpar för varmvatten i både 9:an och 11:an, bytt toalett i 9:ans källare, lagat trasig fönsterruta i Biljarden, bytt låskolvar i 9:ans grind samt justerat portar.

Föreningen och medlemmarna har själva bidragit med gräsklippning, trappstädning, trädgårdsskötsel, underhåll och källarstädning. Genom att inte köpa in detta externt kan vi spara en betydande summa.

Många av medlemmarna har bidragit med egna trevliga initiativ. Tex (i osorterad ordning) Huskalas med öppen dörr - en rundvandring i februari där ca 1/3 deltog och fick då gå runt och uppleva varandras lägenheter och bjudas förfriskningar, mycket uppskattat. Cykelrensning i källare och cykelställ. Möjlighet till beställning av pinfärska frukostbullar med leverans till dörren. Afterwork i Biljarden under hösten som tyvärr bara blev en gång pga coronarestriktioner. Två nummer av Björkbladet. Samt traditionsenlig adventskalender i fönsterna.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång samt utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 444	1 376	1 375	1 315
Resultat efter finansiella poster	-278	56	160	102
Förändring av underhållsfond	-78	391	418	405
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-28	-163	-62	-102
Soliditet %	75	75	75	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	580	553	552	529
Driftskostnad, kr / kvm	324	308	328	363
Ränta, kr / kvm	22	28	30	37
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	192	189	185	186
Lån, kr / kvm	1 108	1 153	1 198	1 398
Snittränta (%)	2,01	2,40	2,50	2,64

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 806 026</b>	<b>1 633 988</b>	<b>-3 192 242</b>	<b>56 134</b>
Disposition enligt föreningsstämma			56 134	-56 134
Avsättning till underhållsfond		472 000	-472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-549 586	549 586	
Årets resultat				<u>-277 508</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 806 026</b>	<b>1 556 402</b>	<b>-3 058 522</b>	<b>-277 508</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 136 108
Årets resultat före fondförändring	-277 508
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>549 586</u>
Summa över/underskott	<b>-3 336 030</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -3 336 030

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 437 960	1 370 148
Övriga rörelseintäkter	3	6 406	5 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 444 366</b>	<b>1 375 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 416 722	-985 038
Övriga externa kostnader	7	-79 369	-95 262
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-171 600	-171 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 667 691</b>	<b>-1 251 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-223 325</b>	<b>123 602</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 691	-67 923
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 183</b>	<b>-67 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-277 508</b>	<b>56 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-277 508</b>	<b>56 134</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	10 448 873	10 620 473
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 448 873	10 620 473
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 451 673</b>	<b>10 623 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	2 796
Övriga fordringar		10 874	11 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 953	39 848
Summa kortfristiga fordringar		54 827	53 697
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>1 460 419</b>	<b>1 671 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 515 246</b>	<b>1 724 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 966 919</b>	<b>12 348 017</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 806 026	10 806 026
Underhållsfond		1 556 402	1 633 988
Summa bundet eget kapital		12 362 428	12 440 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 058 522	-3 192 242
Årets resultat		-277 508	56 134
Summa fritt eget kapital		-3 336 030	-3 136 108
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 026 398</b>	<b>9 303 906</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	1 222 017	1 282 365
Summa långfristiga skulder		1 222 017	1 282 365
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 497 848	1 547 848
Leverantörsskulder		65 798	67 998
Skatteskulder		10 165	7 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 693	138 380
Summa kortfristiga skulder		1 718 504	1 761 746
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 966 919</b>	<b>12 348 017</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-223 325	123 602
Avskrivningar	171 600	171 602
	<b>-51 725</b>	<b>295 204</b>
Erhållen ränta	508	455
Erlagd ränta	-54 691	-67 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-105 908</b>	<b>227 736</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 130	360
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 758	19 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-100 280</b>	<b>247 810</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 450 000	-
Amortering av låneskulder	-1 560 348	-110 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 348</b>	<b>-110 348</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-210 628</b>	<b>137 462</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 671 047</b>	<b>1 533 585</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 460 419</b>	<b>1 671 047</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	10-125 år
Markanläggningar	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 423 752	1 355 940
Övriga objekt	14 208	14 208
<b>Summa</b>	<b>1 437 960</b>	<b>1 370 148</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 138
Övriga intäkter	6 406	4 218
<b>Summa</b>	<b>6 406</b>	<b>5 356</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 750	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 906	31 056
VA & sanitet, installationer	33 668	-
Värme, installationer	-	3 061
Ventilation, installationer	1 488	92 038
El, installationer	-	9 733
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 644	18 125
Huskropp	1 146	-
<b>Summa</b>	<b>71 602</b>	<b>157 763</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	256 166	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	242 494	-
El, installationer	-	71 825
Huskropp, fasader	50 926	-
<b>Summa</b>	<b>549 586</b>	<b>71 825</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 179	46 567
Besiktningkostnader	48 000	-
Snöröjning	2 500	9 774
Serviceavtal	6 380	6 188
Förbrukningsmaterial	24 421	4 757
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 955	2 000
El	62 410	78 960
Uppvärmning	371 630	384 314
Vatten och avlopp	83 272	75 726
Avfallshantering	38 949	42 465
Försäkringar	18 642	17 924
Kabel-TV	30 012	29 592
Bredband	57 184	57 184
<b>Summa</b>	<b>795 534</b>	<b>755 450</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	7 255
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	11 523
Frakter och transporter	-	1 342
Kontorsmateriel och trycksaker	-	429
Tele och post	1 815	1 815
Förvaltningskostnader	73 784	68 654
Bankkostnader	969	869
IT-tjänster	2 801	1 875
Övriga externa kostnader	-	1 500
<b>Summa</b>	<b>79 369</b>	<b>95 262</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	156 891	156 894
Markanläggningar	14 709	14 708
<b>Summa</b>	<b>171 600</b>	<b>171 602</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 813 909	10 813 909
-Mark	2 363 230	2 363 230
-Markanläggningar	294 161	294 161
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>13 471 300</b>	<b>13 471 300</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 689 039	-2 532 145
-Markanläggningar	-161 788	-147 080
	-2 850 827	-2 679 225
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-156 891	-156 894
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 709	-14 708
	-171 600	-171 602
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 022 427</b>	<b>-2 850 827</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 448 873</b>	<b>10 620 473</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 967 979	8 124 870
Mark	2 363 230	2 363 230
Markanläggningar	117 664	132 373
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 388 000	33 388 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 388 000</b>	<b>33 388 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	19 388 000	19 388 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 520	4 520
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 520</b>	<b>4 520</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 520	-4 520
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 520</b>	<b>-4 520</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	43 953	39 848
<b>Summa</b>	<b>43 953</b>	<b>39 848</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	9 395	13 544
Transaktionskonto Handelsbanken	1 451 024	1 657 503
<b>Summa</b>	<b>1 460 419</b>	<b>1 671 047</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 497 848	1 547 848
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 222 017	1 282 365
<b>Summa</b>	<b>2 719 865</b>	<b>2 830 213</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	2 719 865	2 830 213
<b>Summa</b>	<b>2 719 865</b>	<b>2 830 213</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,81 %	2022-02-25	1 342 713	-	60 348	1 282 365
Swedbank	Löst	Löst	487 500	-	487 500	-
Swedbank	Löst	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Swedbank	1,43 %	2021-09-28	-	1 450 000	12 500	1 437 500
<b>Summa</b>			<b>2 830 213</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 560 348</b>	<b>2 719 865</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-	127
Förutbetalda intäkter	76 960	66 679
Upplupna driftskostnader	67 733	71 574
<b>Summa</b>	<b>144 693</b>	<b>138 380</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	12 450 000	12 450 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 450 000</b>	<b>12 450 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2021-04-02

Lovisa Brännland  
Styrelseordförande

Karin Lind

Mikael Peterson

Helena Eriksson

Jovo Boskovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-05

Emma Silfver  
Föreningsrevisor



Till årsmötet i BRF Vulkanen org. Nr 716439-4145

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vulkanen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att redovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har enligt bästa förmåga utförts i enighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfriheten har jag granskat slumpmässigt valda transaktioner samt styrelsens väsentliga beslut och åtgärder. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Malmö, den 23 mars 2021

  
Emma Silfver

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

