

# Bostadsrättsföreningen Vulkanen

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Vulkanen**  
716439-4145  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**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 2019.

### 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
Andreas Magnusson	Ordförande	2020
Lovisa Brännland	Ledamot	2020
Karin Lind	Ledamot	2020
Mikael Peterson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Helena Eriksson	Suppleant	2020
Linnéa Grindegård	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Emma Silfver	Föreningsvald revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Stefan Johansson	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Stefan Johansson		2020
Eva Hederos		2020

#### 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
Nomor	Skadedjursbekämpning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 157 763 kr och planerat underhåll för 71 825 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 463 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Vid årets början skaffade vi boappa som hjälpmedel att kommunicera mellan boende. Denna app är nu styrelsens huvudväg för kommunikation till medlemmarna och ersätter i stort sett den tidigare Facebookgruppen där många inte var registrerade.

I slutet av januari fick vi inbrott i källaren via 9A, tyvärr blev ett par källarförråd drabbade och nyckelskåpet försvann. Ett par veckor senare fick vi ytterligare en påhälsning. Alla källardörrar utrustades med förstärkningslister och några lägenheter gick samman och utrustade även sina egna lägenhetsdörrar på samma sätt.

Hela föreningen hade gemensam röjardag 30/3 där alla hjälptes åt att rensa i gemensamma utrymmen och slänga i container. På förvåren hyrdes även släp för att frakta bort ris. Hängränorna på taken rensades i juni med hjälp av lift. Liften fick hyras igen i september tillsammans med trädgårdsgruppen för att plocka frukten i päronträdet. En fruktpress för must- och cider inköptes. Vi väntar med spänning på resultatet. Gården fick en ny fin lekstuga och tre set trädgårdsmöbler. Den 31/7 sprang ett inkommande vattenrör i gatan läck vilket resulterade i en hel del vatten i 9:ans källare. Några frivilliga hjältar dammsög (!) vatten för att få bort vattnet ur källaren. I september fick vi en skada på kabeln till kabel-TV vilket drabbade några lägenheter i 11:an. Det tog ett par veckor innan kabeln kunde dras om.

Stadgarna som reviderades och antogs på föreningsmöten 2018 skickades in och registrerades hos bolagsverket. Även resultatet av ommätning av lägenheter 2018 skickades in till Bredablick för uppdatering av lägenhetsregistret.

Under 2018 testades en ny kraftigare stängare till grinden. Eftersom det föll väl ut installerades det även på de övriga tre grindarna i februari. I april byttes belysningen i källargångarna samt i några lokaler till automatiska med rörelsedetektor. Stor förbättring! Ursprungligen var tanken att även byta alla elcentraler men Bravida tyckte inte att det var nödvändigt. I stället gjordes mindre uppdateringar som källarbelysning, säker utomhuskontakt till julbelysning, efterdragningar (ca 70' kr). Tid- och skymningsreläer för styrning av ytterbelysning och portlås har bytts i omgångar under året. Till slut har stället ett nytt astronomiskt ur (innehållande både skymningsfunktion och tidur) installerats i båda husen. Ett krafttag har gjorts under året för att få ordning på restpunkter från OVK 2015. GK har rensat kanaler och gjort nya mätningar samt åtgärdat restpunkter (ca 90' kr). En ny OVK har äntligen kunnat beställas.

Arbetet med att kontakta konsulter för fönster- och fasadrenovering har påbörjats. Styrelsen har undersökt möjligheten till gemensam el men valt att bordlägga frågan tills vidare bl a på grund av frågeställningen kring det praktiska med debitering.

Arbeten som planerades och påbörjades 2019 men som har utförts under 2020 är omputsning och målning av pingisrum och hobbyrum pga nedfallande puts. De två rummen var en första test och ursprungligen var tanken att endast putsa om ca 70 cm upp från golv men med väggarnas status har hela väggarna putsats om. Kostnad ca 200' kr (belastar 2020). Källare och vind har fått ett nytt låssystem, ILOQ från SafeTeam. En programmerbar nyckel där behörigheterna kan väljas efter behov. Kostnad ca 200' kr (belastar 2020). Den stora nyckelknippan är ett minne blott.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 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 2020 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 376	1 375	1 315	1 273
Resultat efter finansiella poster	56	160	102	86
Förändring av underhållsfond	391	418	405	420
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-163	-62	-102	-133
Soliditet %	75	75	73	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	553	552	529	578
Driftskostnad, kr / kvm	308	328	363	346
Ränta, kr / kvm	28	30	37	48
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	189	185	186	192
Lån, kr / kvm	1 153	1 198	1 398	1 449
Snittränta (%)	2,40	2,50	2,64	3,33

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>1 242 813</b>	<b>-2 961 313</b>	<b>160 246</b>
Disposition enligt föreningsstämma			160 246	-160 246
Avsättning till underhållsfond		463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 825	71 825	
Årets resultat				56 134
<b>Vid årets slut</b>	<b>10 806 026</b>	<b>1 633 988</b>	<b>-3 192 242</b>	<b>56 134</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 801 067
Årets resultat före fondförändring	56 134
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 825
Summa över/underskott	-3 136 108

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 136 108**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 370 148	1 370 026
Övriga rörelseintäkter	3	5 356	5 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 375 504</b>	<b>1 375 148</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-985 038	-868 565
Övriga externa kostnader	7	-95 262	-76 715
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-171 602	-196 311
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 251 902</b>	<b>-1 141 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>123 602</b>	<b>233 557</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 923	-73 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 468</b>	<b>-73 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 134</b>	<b>160 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 134</b>	<b>160 246</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	10 620 473	10 792 076
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 620 473	10 792 076
<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>10 623 273</b>	<b>10 794 876</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 796	3 978
Övriga fordringar		11 053	11 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 848	39 025
Summa kortfristiga fordringar		53 697	54 057
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>1 671 047</b>	<b>1 533 585</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 724 744</b>	<b>1 587 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 348 017</b>	<b>12 382 518</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		1 633 988	1 242 813
Summa bundet eget kapital		12 440 014	12 048 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 192 242	-2 961 313
Årets resultat		56 134	160 246
Summa fritt eget kapital		-3 136 108	-2 801 067
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 303 906</b>	<b>9 247 772</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	1 282 365	2 940 561
Summa långfristiga skulder		1 282 365	2 940 561
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 547 848	-
Leverantörsskulder		67 998	59 893
Skatteskulder		7 520	3 619
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	138 380	130 673
Summa kortfristiga skulder		1 761 746	194 185
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 348 017</b>	<b>12 382 518</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	123 602	233 557
Avskrivningar	171 602	196 311
	<b>295 204</b>	<b>429 868</b>
Erhållen ränta	455	217
Erlagd ränta	-67 923	-73 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>227 736</b>	<b>356 557</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	360	-3 354
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	19 714	-101 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>247 810</b>	<b>251 735</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	10 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>10 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-110 348	-110 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 348</b>	<b>-110 348</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>137 462</b>	<b>151 387</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 533 585</b>	<b>1 382 198</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 671 047</b>	<b>1 533 585</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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 355 940	1 355 818
Övriga objekt	14 208	14 208
<b>Summa</b>	<b>1 370 148</b>	<b>1 370 026</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 138	2 240
Övriga intäkter	4 218	2 882
<b>Summa</b>	<b>5 356</b>	<b>5 122</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 575
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 056	17 818
Värme, installationer	3 061	-
Ventilation, installationer	92 038	-
El, installationer	9 733	6 047
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 125	3 023
<b>Summa</b>	<b>157 763</b>	<b>28 463</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	-	36 188
El, installationer	71 825	-
<b>Summa</b>	<b>71 825</b>	<b>36 188</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	46 567	41 447
Teknisk förvaltning	-	21 875
Snöröjning	9 774	13 750
Serviceavtal	6 188	6 188
Förbrukningsmaterial	4 757	5 968
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 000	15 850
El	78 960	78 062
Uppvärmning	384 314	413 718
Vatten och avlopp	75 726	66 657
Avfallshantering	42 465	38 832
Försäkringar	17 924	17 574
Kabel-TV	29 592	28 589
Bredband	57 184	55 405
<b>Summa</b>	<b>755 450</b>	<b>803 914</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	7 255	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 523	-
Frakter och transporter	1 342	-
Kontorsmateriel och trycksaker	429	-
Tele och post	1 815	4 228
Förvaltningskostnader	68 654	71 959
Bankkostnader	869	528
IT-tjänster	1 875	-
Övriga externa kostnader	1 500	-
<b>Summa</b>	<b>95 262</b>	<b>76 715</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	156 894	181 603
Markanläggningar	14 708	14 708
<b>Summa</b>	<b>171 602</b>	<b>196 311</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-2 532 144	-2 350 541
-Markanläggningar	-147 080	-132 372
	-2 679 224	-2 482 913
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-156 894	-181 603
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 708	-14 708
	-171 602	-196 311
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 850 826</b>	<b>-2 679 224</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 620 473</b>	<b>10 792 076</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 124 870	8 281 765
Mark	2 363 230	2 363 230
Markanläggningar	132 373	147 081
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	33 388 000	27 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 388 000</b>	<b>27 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	19 388 000	17 000 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 520	4 520
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>4 520</b>	<b>4 520</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 520	-4 520
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 520</b>	<b>-4 520</b>
<b>Redovisat värde</b>	-	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	39 848	39 025
<b>Summa</b>	<b>39 848</b>	<b>39 025</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	13 544	6 545
Transaktionskonto Handelsbanken	1 657 503	1 527 040
<b>Summa</b>	<b>1 671 047</b>	<b>1 533 585</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 547 848	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 282 365	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 940 561
<b>Summa</b>	<b>2 830 213</b>	<b>2 940 561</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	2 830 213	2 940 561
<b>Summa</b>	<b>2 830 213</b>	<b>2 940 561</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,81 %	2022-02-25	1 403 061	-	60 348	1 342 713
Swedbank	1,71 %	2020-09-28	537 500	-	50 000	487 500
Swedbank	2,10 %	2020-09-30	1 000 000	-	-	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>2 940 561</b>	<b>-</b>	<b>110 348</b>	<b>2 830 213</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	127	51
Förutbetalda intäkter	66 679	61 004
Upplupna driftskostnader	71 574	69 618
<b>Summa</b>	<b>138 380</b>	<b>130 673</b>

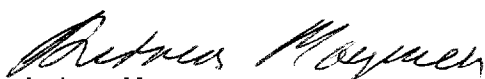
### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

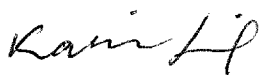
Malmö, 2020-03-28



Andreas Magnusson  
Styrelseordförande



Lovisa Brännland

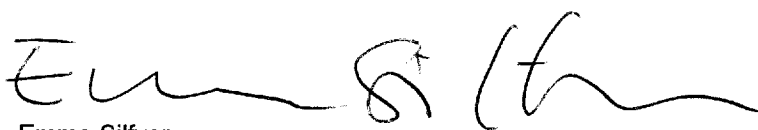


Karin Lind



Mikael Peterson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-28



Emma Silfver  
Föreningsrevisor



## Till årsmötet i BRF Vulkanen org. Nr 716439-4145

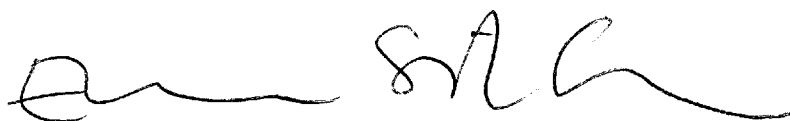
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vulkanen för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att redovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen, Mitt ansvar är att 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 2019.

Malmö, den 25 mars 2020



Emma Silfver  
Intern revisor

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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 ianspråkta 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)

