

Årsberättelse Brf Vulkan nr 8



Räkenskapsåret

2024-01-01-2024-12-31

Org nr 716403-7355

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Riksbyggens Brf Vulkan nr 8 registrerades 1978-10-24. Brf Vulkan nr 8 är nu en fristående bostadsrättsförening, och registrerades 2010-12-29.

Brf Vulkan nr 8 's stadgar registrerades 2024-07-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1982-11-24

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen Vulkan nr 8 är medlem i Bostadsrätterna. Det är Sveriges äldsta Bostadsrättsorganisation som bildades redan 1921. Bostadsrätterna erbjuder sina medlemsföreningar hjälp och rådgivning i olika frågor, bland annat vad gäller ekonomi, juridik och olika problem med störningar inom en förening. Dessutom en omfattande utbildningsverksamhet som är gratis för anslutna föreningar.

Fastigheter och lägenhet-/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Vulkan nr 8 i Växjö kommun med därpå uppförd byggnad med 44 st lägenheter och 1 st lokal. Fastighetens adress är S:a Järnväggsgatan 21 A-B och 23 A-B samt Wennerbergsgatan 1 A-B, 352 34 Växjö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar. Där ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring för bostadsrättsinnehavarna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Taxeringsvärde 2021: 41 629 000 kr

Taxeringsvärde 2022: 56 050 000 kr

Taxeringsvärde 2023: 56 050 000 kr

Taxeringsvärde: 2024 56 050 000 kr.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1983 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 429 kvadratmeter, varav 3 577 kvadratmeter utgör bostadsyta och 55 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, lokal, carportar och P-platser.

Utöver lägenheter så finns 1 lokal, 10 parkeringsplatser och 10 carportplatser.

Fördelning av lägenheter:

2 rok	18
3 rok	17
4 rok	7
5 rok	2

Byggnadens tekniska status

Föreningen anlidade under 2018 företaget Densia för att upprätta en underhållsplan som då sträckte sig 15 år framåt i tiden. Under 2024 har Densia upprättat en ny underhållsplan som sträcker sig tom 2038.

2
Jc M
S
all

Vulkan 8 BRF

Org.nr. 716403-7355

Under åren har bla följande underhåll utförts:

- 2024 Målning av plank i trädgården.
Relining av avloppsledningarna.
- 2023 Filmning av ledningarna.
OVK (utförs vart 3:de år).
- 2022 Stenfoten förbättrats och mindre murningsarbeten har gjorts.
Utomhusarmaturer byggts om till LED lampor.
Inventering av statusen på fönstren.
- 2021 Ventilationssystemet fick modernare och effektivare motorer.
Byte av mangel.
- 2020 Stammarna spolades.
Samtliga termostater i lägenheterna utbytta.
Kök och badrum renoverades i lokalen.
- 2019 Radonmätning genomfördes.
- 2018 Tilläggsisolering av vinden.
Fasadfogarna renoverades.
Stuprör och hängrännor byttes där så behövdes.
Energideklaration.
- 2017 Trapphusen, hissarna och tvättstugan fick rörelsestyrda LED lampor.
Byte av golvmattor i hissarna.
- 2016 Ny lekplatsutrustning.
Nya effektivare torkskåp.
- 2015 Taket målades om.
Spolning och filmning av stamledningar.
Fasadskivor utbytta.
- 2014 Målning av fönster.
Renovering av vissa balkonger.
- 2012 Vissa fönster byttes samt panelen på balkonger på översta våningen.
- 2009 Tvättstugan renoverades, nya tvättmaskiner och torktumlare installerades.
- 2008 Renovering av trädgården.
- 2005 Målning av trapphus.
- 2004 Installation av bredband.
- 2003 Utvändig målning av fönster.
- 2001 Nya torkskåp.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Ledamöter: mandat t.o.m. ordinarie stämma

Stellan Sejnäs, ordf	2025
Johan Klasén, ledamot	2026
Margareth Söderlind, ledamot	2025
Per Svedin, ledamot	2026
Tommy Nilsson, ledamot	2025

Suppleanter:

Pontus Lönn	240301, avflyttad
Henrik Green	2025
Pia Lindkvist	2025

Revisorer:

Lars Engström, auktoriserad revisor medlem i FAR	
Gunnel Karlsson, föreningsrevisor	2025

3

Valberedning:

Håkan Nordmark	2025
Henrik Aspelin	2025
Anna-Maria Bäck	2025

Firmateckning

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

Förvaltning

Tillström Fastighetsservice AB har biträtt med föreningens tekniska förvaltning samt med inre och yttre skötsel. Den ekonomiska skötseln har biträttats av Crowe Tönnerviks Revision AB.

Underhåll och miljö

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen och årets avsättning till underhållsfonden bestäms till 285 tkr. Föreningen antog under året en ny underhållsplan som i fortsättningen kräver en årlig avsättning på 423tkr. Avsättningen speglar den uppbyggnad av fonden som krävs för att genomföra den underhållsplan som upprättats och som sträcker sig fram t o m 2038. Underhållsfonden summerar per 2024-12-31 655 096 kr.

Medlemsinformation

Föreningen höll stämma den 25 april 2024. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret hållit 7 st protokollförda sammanträden. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under verksamhetsperioden varit 2 st. Avgiften höjdes vid årsskiftet 2025 med 5 % pga kostnadsökningar av driftskostnader och räntor. Ingen andrahandsuthyrning har skett under året. Vid andrahandsuthyrning tas en extra avgift ut, se stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av säljaren på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantbrevsavgift tas ut av pantsättaren med 1 % av prisbasbeloppet.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 656 kr per kvm och år. I denna summa ingår avgift för värme och varmvatten samt även bredband med internettuppkoppling med 100 mbit, basutbud TV hos Tele2 samt den fasta avgiften för fast telefoni. Bostadsrättstillägget ingår också. Föreningen ligger väl till vad gäller årsavgifterna i jämförelse med andra föreningar i Växjö. Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnaderna i fokus för att kunna hålla nuvarande nivå.

Föreningen har följande avtal:

Crowe Tönnervik Revision AB	Ekonomisk förvaltning samt revision
Tillströms Fastighetsservice AB	Inre skötsel, yttre skötsel och skötsel av driftteknik
ALT-hiss AB	Hissar
Tele2 AB	Bredband, TV o Telefoni
Bixia	Elavtal
Dina Försäkringar Dacke	Fastighets- och tilläggsförsäkring
Bostadsrätterna	Medlemskap, rådgivning, juridik mm
Stena Recycling AB	Återvinning
Öhmans	Teknisk service av fläktar och undercentral
Boappa	Kommunikationsapp

Styrelsen har ordet

År 2024 har varit ett betydelsefullt år för vår bostadsrättsförening, präglad av arbetet med reliningen av våra avloppsrör. Under en längre tid har vi noggrant övervakat rörens skick, och vi nådde en punkt där vi insåg att åtgärder var nödvändiga.

Processen inleddes redan under 2023 med upphandling av en kompetent konsult. Med konsultens hjälp genomförde vi en offertförfrågan och bedömde de inkomna anbudena. Genom gemensamma ansträngningar lyckades vi hitta en kostnadseffektiv lösning till omkring 3 miljoner kronor. För att täcka kostnaderna tvingades vi dels låna mer pengar i bank och dels höja avgiften, men höjningen blev begränsad till 5%. Huvuddelen av arbetet avslutades i januari 2025 och det som återstår utförs efter sommaren. Underskottet i bokslutet på 1 580 668 kronor beror helt på reliningsarbetet.

Ekonomi är styrelsens viktigaste ansvarsområde, och med reliningen genomförd ser vi fram emot att återgå till ett större sparande. Detta kommer att bidra till stabila priser för våra lägenheter. Under året beslutade vi även om en ny underhållsplan, vilket ger oss en bättre översikt över kommande stora utgifter.

Vi står dock inför ständiga utmaningar med prisstegringar. Kostnaden för fjärrvärme har ökat kraftigt och förväntas stiga ytterligare. Elpriserna är också volatila, vilket delvis beror på överenskommelser mellan EU-länder, något vi inte kan påverka. Trots detta har vi lyckats göra relativt precisa beräkningar av den preliminära elkostnaden.

I slutet av maj höll vi vår traditionella trädgårdsfest, som blev välbesökt och mycket uppskattad. Några veckor innan festligheterna hjälptes vi åt att städa i vår trädgård. Genom att alla bidrar efter förmåga ser vi till att hålla trädgården prydlig, och vi får ofta beröm från besökare.

En ledamot har gått kurs anordnad av Bostadsrätterna, Att läsa bokslut.

Brandskyddsarbetet

Styrelsen har ett personligt ansvar när det gäller brandskyddet. Ytterst är det ordföranden som får stå till svars. Därför gör vi systematiskt brandskyddsarbete när det gäller kontroll av brandluckor och utrymningsvägar. Brandskyddsansvarig i styrelsen har under verksamhetsåret varit Pia Lindkvist. Hon har också genomgått utbildning inom området. Varje lägenhet har utrustats med brandvarnare och brandfilt. En plats i trädgården har markerats som återsamlingsplats.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 570 871	2 502 247	2 253 479	2 269 891
Resultat efter finansiella poster	-1 580 668	91 056	190 673	134 130
Soliditet (%)	18,81	29,48	26,84	27,30
Balansomslutning	18 499 953	17 168 676	17 305 694	17 502 580
Kassalikviditet (%)	268,37	293,87	207,77	254,36
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	656	656	593	593
Skuldsättning (kr/kvm)	3 077	2 583	2 654	2 756
Sparande (kr/kvm)	170	205	163	173
Räntekänslighet (%)	5,64	4,87	5,58	5,70
Energikostnad (kr/kvm)	134	118	144	150
Ränta (kr/kvm)	87	85	36	27
Driftskostnader (kr/kvm)	240	221	264	256

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 333 974	2 241 966	1 485 566
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		285 000	-285 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 871 810	1 871 810
Årets resultat			-1 580 668
Belopp vid årets utgång	1 333 974	655 156	1 491 708

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	3 072 376
Årets resultat	-1 580 668
	1 491 708
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	1 491 708
	1 491 708

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
m
JB
TK dcl

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 570 871	2 502 247
Övriga rörelseintäkter		0	122 822
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 570 871	2 625 069
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 372 756	-1 767 042
Personalkostnader	2	-57 209	-56 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-370 729	-375 707
Summa rörelsekostnader		-3 800 694	-2 198 941
Rörelseresultat		-1 229 823	426 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 870	42 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 715	-377 892
Summa finansiella poster		-350 845	-335 072
Resultat efter finansiella poster		-1 580 668	91 056
Resultat före skatt		-1 580 668	91 056
Årets resultat		-1 580 668	91 056

7
MB
OK
ald

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

13 920 938

13 920 938

13 920 938

21 234

67 560

86 375

175 169

4 403 846

4 403 846

4 579 015

18 499 953

14 291 667

14 291 667

14 291 667

23 811

70

82 617

106 498

2 770 511

2 770 511

2 877 009

17 168 676

8


EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 333 974	1 333 974
Fond för yttre underhåll	655 156	2 241 966
Summa bundet eget kapital	1 989 130	3 575 940

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 072 376	1 234 692
Årets resultat	-1 580 668	250 874
Summa fritt eget kapital	1 491 708	1 485 566

Summa eget kapital	3 480 838	5 061 506
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	13 312 941	11 128 181
Summa långfristiga skulder	13 312 941	11 128 181

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	873 854	211 979
Övriga skulder	397 443	356 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 877	410 053
Summa kortfristiga skulder	1 706 174	978 989

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 499 953	17 168 676
---------------------------------------	-------------------	-------------------

9
MB
9-7K
dld

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 229 823	426 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		370 729	375 707
Erhållen ränta mm		41 870	42 820
Erlagd ränta		-392 715	-377 892
Övriga poster		-67 293	2 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-1 277 232	469 490
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 577	-12 408
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 955	276
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		661 875	28 162
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		65 310	-11 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-551 425	474 343
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån			
Amortering långfristiga lån		-315 240	-315 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 869 520	-315 240
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 633 335	161 830
Kvar att fördela		2 770 511	2 611 408
		0	-2 727
Likvida medel vid årets slut		4 403 846	2 770 511

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

72

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

2024

2023

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar

48 750

47 250

Sociala kostnader

8 459

8 942

Summa

57 209

56 192

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Not 1a) Reparationer		
Tvättstugor	13 589	4 731
Trädgård	19 840	0
Ventilation	0	0
El/vatten	0	97 115
Hissar	31 294	0
Övriga reparationer	31 370	21 902
Summa reparationer	96 093	123 748
Not 1b) Planerat underhåll		
Bostäder	417 120	34 382
Avlopp	1 545 750	352 768
Lokaler, hiss, gemensamma utrymmen	0	25 195
Trädgård	0	10 616
Övrigt	0	21 857
Summa planerat underhåll	1 871 870	444 818
Not 1c) Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	48 819	44 381
Arvode förvaltning	85 750	71 012
Kabel-TV	112 152	108 068
Revisionsarvode, externt	13 750	13 038
Möteskostnader	4 706	3 376
Fastighetsskötsel	199 046	197 815
Underhållsplanering	44 625	0
Obligatoriska besiktningar	0	29 909
Snöröjning	21 000	27 375
Vatten	120 789	123 883
Uppvärmning	400 148	329 910
Sophantering	85 229	83 937
El	75 521	71 850
Summa driftskostnader	1 211 535	1 104 554
Not 1d) Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	74 220	72 416
Not 1e) Övriga kostnader		
Övriga kostnader	28 037	21 503

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	21 429 445	21 429 445
Standardförbättringar	138 909	138 909
Mark	1 500 000	1 500 000
Utgående anskaffningsvärden	23 068 354	23 068 354
Ingående avskrivningar	-8 776 687	-8 400 980
Årets avskrivningar	-370 729	-375 707
Utgående avskrivningar	-9 147 416	-8 776 687
Redovisat värde	13 920 938	14 291 667
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	17 800 000	17 800 000
Byggnader	38 250 000	38 250 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 379	28 038
Fastighetsförsäkring	52 236	48 819
Övrig interim fordran	5 760	5 760
	86 375	82 617

Not 6 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 260 960	1 260 960
Förfaller senare än 5 år	12 051 981	9 867 221
	13 312 941	11 128 181

Bolån	Skuld	Räntesats	Förfallodag
SEB	3 248 547,00	3,07%	2025-07-28
SEB	3 939 817,00	3,65%	2027-03-28
SEB	3 939 817,00	3,07%	2025-07-28
SEB	2 500 000,00	3,11%	2025-11-28

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	57 209	56 192
Upplupna elkostnader	26 791	28 768
Upplupna värmekostnader	56 333	51 644
Upplupna revisions- och bokslutsarvoden	72 000	72 000
Förutbetalda hyror och avgifter	222 544	201 449
	434 877	410 053

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 588 000	21 588 000
Summa ställda säkerheter	21 588 000	21 588 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Vulkan 8 BRF
Org.nr. 716403-7355

Växjö 2025-02-17


Stellan Sejnäs


Johan Klasén


Margareth Söderlind


Per Svedin


Tommy Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/2 2025.



Lars Engström
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Gunnel Karlsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Vulkan 8 BRF
Org.nr. 716403-7355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vulkan 8 BRF för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den föreningsrevisorers revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vulkan 8 BRF för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 24 2025

Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Gunnel Karlsson

Föreningsrevisor