

Årsredovisning för
BRF Brandvakten
769610-1992

Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brandvakten, 769610-1992, med säte i Kalmar kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Brandvakten 10 i Kalmar kommun med adresserna Strömgatan 3 och 5 samt Kaggensgatan 37. På fastigheten finns fem byggnader benämnda hus A, B, E, F och G. Total lägenhetsyta är 3 192 m² fördelat på 35 lägenheter varav en etta upplåts med hyresrätt.

- 1 st. 1 rum och kokvrå
- 7 st. 1 rum och kök
- 2 st. 2 rum och kök
- 12 st. 3 rum och kök
- 9 st. 4 rum och kök
- 4 st. 5 rum och kök

Det är tillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand om detta godkännes av styrelsen. Vi har idag 34 ägarlägenheter och en mindre lägenhet som föreningen hyr ut. Av ägarlägenheterna är det idag ingen som hyrs ut i andra hand.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2018/2019

Efter ordinarie föreningsstämma med Brf Brandvakten i Kalmar den 22 november 2018 och påföljande konstituerande styrelsemöte, har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter i löpande föreningsärenden.

För detta räkenskapsår har styrelsen bestått av:
Åke Fagelberg ordförande, Claes Brissman vice ordförande, Björn Hult sekreterare samt ledamot Robert Norberg. Suppleanter Astrid Löfdahl och Lars-Peter Gustafsson.

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

Revisor

Lekmannarevisorer för verksamhetsåret har varit ordinarie revisor Anders Mellblom samt revisorssuppleant Anders Lambert.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Arne Göth, Lars-Peter Bogh-Gustafsson och Marianne Piva.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av företaget Baladium AB. Redovisningskonsult H Malmquist AB står för den ekonomiska förvaltningen. Service och jouravtal för våra hissar står ALT hisservice för och städningen sköter IB-Rent Städservice AB.

Fastigheten

Fastigheten sköts i stort sett enligt underhållsplanen och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande.

Ett omfattande underhållsarbete har genomförts på två av våra fastighetstak.

På grund av läckande tak har Hus B, Kaggensgatan 37 B ersatts med en ny takbeläggning till en kostnad av 330 000 kronor.

G-huset, Strömgatan 5 har försetts med ny takbeläggning till en kostnad av 670 000 kronor. Taket består nu av ICOPAL papp.

Takläggarna har också frilagt husets två dekorativa "tinnar", vars tegel och murbruk tyvärr vittrat sönder. Dessa är också reparerade.

En övernattningslägenhet med 4 bäddar med dusch, toalett och trinettkök står klart och utrustat i oktober. Investeringen uppgick till ca. 110.000 kronor. Allt arbete har gjorts ideellt av delar av styrelsen samt några föreningsmedlemmar

Smålands Relining &VA-teknik AB har reparerar och servat rörstammarna under F-huset. Arbetet slutfördes i mitten av februari. Kostnad totalt ca 150 000 kronor. Vi har också reparerat och spolat våra avloppsrör.

Företaget Mohlins har genomfört högtrycksrening av avloppsledningar på gården och hetvattenspolning av vattenlås och köksavloppssystem i alla lägenheter.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enligt underhållsplan genomfördes av Björn Blomgren Energikonsult den 6 december 2018.

Ny energideklaration av samtliga fastigheter genomfördes 10 oktober 2018 av Ulf Törnqvist Energikonsult.

Samtliga ventilationskanaler med alla köksfläktar och spisfläktar rengjordes den 7-10 januari 2019 av Thommie Andersson Kalmar Sotning och Ventilation.

Byte av kodlås gjordes under hösten 2019.

Innevarande räkenskapsår har takomläggning, underhåll av rörstammar mm samt högtrycksrening av avloppsledningar belastat föreningens resultat med ca. 1,3 miljoner kronor.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil och de flesta kostnaderna håller sig inom ramen för budget.

Föreningens resultat för innevarande år uppgår till -1 552 tkr. Resultatet har i år belastats med höga underhållskostnader av engångskaraktär på ca. 1,3 miljoner kronor. Elimineras dessa kostnader är resultatet exklusive avskrivningar +486 tkr. jämfört med föregående års resultat, +515 tkr. Föreningens soliditet är 70%.

Vi har en inlåning hos SBAB på 4 950 000 kr med en ränta på 0,4 %.

Vi har samtliga lån hos Nordea i Malmö.

Omförhandlingar med våra banker har inneburit att räntekostnaderna ytterligare minskats. Räkenskapsåret 2012/2013 betalade föreningen 840 tkr i ränta. För innevarande år uppgick räntekostnaden till 184 tkr.

Styrelsen fortsätter att göra kostnadsanalyser och att ständigt granska vår låneportfölj.

Föreningen har en mycket fortsatt gynnsam utveckling avseende lägenheternas marknadsvärde. Uppskattat värde på hela fasigheten är idag ca. 110 milj. kr vilket är ca. 35 000 kr/kvm.

En intressant utveckling har påbörjats i vårt närområde. Kalmarsunds hotell bygger ut sitt hotell och gamla brandstationer byggs nu om till lägenheter. Området kommer att förtätas, vilket enligt experter gör våra lägenheter ännu mera attraktiva på marknaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Ölands försäkringsbolag. Föreningen har en gemensam försäkring hos DINA Försäkringar gällande bostadsrättsdelen inom medlemmarnas egna hemförsäkring. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren kan i sin hemförsäkring säga upp just den delen som heter Bostadsrätt.

Årsavgiften/ serviceavgiften har varit oförändrade under en lång tid. Men fr.o.m. januari 2015 höjdes serviceavgiften med 1 %. Styrelsen räknar inte med att dagens servicekostnad behöver höjas under kommande räkenskapsår.

Föreningen har också från oktober 2017 en gruppanslutning för internet med Tele 2 (fd Bredbandsbolaget). Det innebär att vi får en lägre kostnad och ett snabbare internet (100/100 Mbit).

Styrelsen har under året diskuterat utvecklingen för laddningsstolpar samt fortsatt brandskyddsarbete. Samtalet fortsätter då inga beslut har tagits.

Bostadsrättsföreningen ingår numera i polisens Grannsamverkan.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	Belopp i kr 2015/2016
Nettoomsättning, kr.	2 095 089	2 093 001	2 026 990	1 952 538
Resultat efter finansiella poster, kr.	-1 552 332	-221 999	-841 229	84 259
Soliditet, %	70	71	71	71
Resultat exkl. avskrivningar, kr.	-814 766	515 564	-103 666	184 259
Årsavgift, kr./m2	656	655	635	612
El, vatten, värme o renhållning, kr./m2	195	198	200	186
Driftskostnader, (fast.skötsel, förspremier o fast.avg, m2)	104	87	80	69
Lån kr./m2	7 246	7 246	7 246	7 246
Ränta, kr./m2	58	62	93	181
Belåningsgrad, % av tax.värde	51	51	51	51

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 895 000	1 463 989	0	-221 999
Disposition enl årsstämmobeslut			-221 999	221 999
Årets resultat				-1 552 332
Vid årets slut	55 895 000	1 463 989	-221 999	-1 552 332

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsens förslag till resultatdisposition: Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-221 999
Årets resultat	-1 552 332
Totalt	-1 774 331
disponeras för	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 400 000
i ny räkning överföres	-374 331
	-1 774 331

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		2 095 089	2 093 001
Summa rörelseintäkter		<u>2 095 089</u>	<u>2 093 001</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 732 223	-1 400 857
Personalkostnader	3	-8 312	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 566	-737 563
Summa rörelsekostnader		<u>-3 478 101</u>	<u>-2 138 420</u>
Rörelseresultat		<u>-1 383 012</u>	<u>-45 419</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 714	21 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 034	-197 811
Summa finansiella poster		<u>-169 320</u>	<u>-176 580</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 552 332</u>	<u>-221 999</u>
Resultat före skatt		<u>-1 552 332</u>	<u>-221 999</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>-1 552 332</u>	<u>-221 999</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	73 693 500	74 321 124
Summa materiella anläggningstillgångar		73 693 500	74 321 124
Summa anläggningstillgångar		73 693 500	74 321 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 968	7 097
Övriga fordringar		2 065	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 907	61 509
Summa kortfristiga fordringar		72 940	68 622
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 374 352	6 313 387
Summa kassa och bank		5 374 352	6 313 387
Summa omsättningstillgångar		5 447 292	6 382 009
SUMMA TILLGÅNGAR		79 140 792	80 703 133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		55 895 000	55 895 000
Fond yttre underhåll		1 463 989	1 463 989
Summa bundet eget kapital		57 358 989	57 358 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-221 999	0
Årets resultat		-1 552 332	-221 999
Summa fritt eget kapital		-1 774 331	-221 999
Summa eget kapital		55 584 658	57 136 990
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	23 230 000	23 130 000
Summa långfristiga skulder		23 230 000	23 130 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	100 000
Leverantörsskulder		59 624	71 937
Skatteskulder		1 786	2 047
Övriga skulder		17 160	1 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 564	260 695
Summa kortfristiga skulder		326 134	436 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 140 792	80 703 133

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 552 332	-221 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	737 566	737 563
	<u>-814 766</u>	<u>515 564</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-814 766	515 564
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 318	-13 661
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 009	-49 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-829 093	452 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-109 942	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 942	0
Årets kassaflöde	-939 035	452 333
Likvida medel vid årets början	6 313 387	5 861 054
Likvida medel vid årets slut	5 374 352	6 313 387

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga externa kostnader

	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Värme och belysning	472 480	470 914
Vatten, renhållning och sophämtning	148 987	160 390
Fastighetsskötsel, trappstädning, mm	242 479	190 051
Fastighetsavgift	48 195	46 795
Försäkringspremier	41 907	41 025
Fastighetsunderhåll	1 543 775	260 926
Övriga kostnader	234 400	230 756
Summa	2 732 223	1 400 857

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 4 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 896 250	76 896 250
-Nyanskaffningar	109 942	0
	<u>77 006 192</u>	<u>76 896 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 575 126	-1 837 563
-Årets avskrivning enligt plan	-737 566	-737 563
	<u>-3 312 692</u>	<u>-2 575 126</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 693 500	74 321 124
Taxeringsvärde byggnad	33 297 000	33 297 000
Taxeringsvärde mark	13 328 000	13 328 000
	45 625 000	45 625 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2019-08-31
Nordea Hypotek	2020-09-15	1,00%	5 700 000
Nordea Hypotek	2019-11-13	0,85%	3 575 000
Nordea Hypotek	2022-01-17	0,71%	6 960 000
Nordea Hypotek	2019-09-16	0,80%	6 995 000
			<u>23 230 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

Eventalförpliktelser

	2019-08-31	2018-08-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Kalmar 2019-11-21

Åke Fagelberg
Styrelseordförande

Claes-Göran Brissman

Björn Hult

Robert Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 november 2019

Anders Mellblom
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Brandvakten, org nr 769610-1992

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Brandvakten för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i förening för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2019-11-21

Anders Mellblom

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Brandvakten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2019-11-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
Kalmar 2019-11-21

Åke Fagelberg
ordförande