

Årsredovisning för
Brf. Brandvaktan
769610-1992
Räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Brandvakten, 769610-1992 får härmed avge årsredovisning för 2015-09-01 - 2016-08-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter 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 en som hyrs ut i andra hand.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2015/2016

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 november och påföljande konstituerande styrelsemöte för Brf Brandvakten i Kalmar den 25 november 2015, följande sammansättning: Ordförande Åke Fagelberg, vice ordförande Claes Brissman, ledamot; Björn Hult sekreterare, Eva Bogh-Gustafsson, Robert Norberg, Magnus Johnsson. Suppleant; Sven Ramström. Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

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

Föreningen har 56 medlemmar fördelade på 34 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna.

Revisorer

Den av föreningen valda revisorn som svarat för revision av bokslutet har varit Niklas Andersson. Revisorsuppleant, Karl Hassler.

Valberedning

Årsmötet valde Arne Göth och Lars-Peter Bogh-Gustafsson till valberedningen för 2015/2016

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av företaget Baladium AB i Kalmar. Redovisningskonsult H Malmqvist AB står för den ekonomiska förvaltningen. Service och jouravtal för våra hissar står ALT hisservice för och städningen sköter Renta Städservice AB.

Fastigheten

Fastigheten sköts enligt underhållsplan och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande.

En omfattande sanering har genomförts av hus E, Kaggensgatan. Saneringen är slutförd men fasadreparationen pågår. Den juridisk process pågår fortfarande för att ta reda på vem som är ansvarig för våra två fuktskador. Styrelsen räknar med att ha lösningarna klara under kommande budgetår 2016/2017. Men att upptäcka orsakerna till problemen har varit komplicerat.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och de flesta kostnaderna håller sig inom ramen för budget. Omförhandlingar med våra banker har inneburit att våra räntekostnader minskats. Vi har också flyttat ett äldre fast lån på 6 960 00 från SBAB till Nordea och fått ner räntan från 3,15 % till 0,8% med en bindningstid på tre år. Vi kommer att fortsätta kostnadsanalyser och granska vår låneportfölj för att ytterligare sänka räntan under kommande år. På vårt överskott och inlåning till SBAB får vi 0,5% i ränta. Vi behöver ett starkt positivt kassaflöde då det kommer att dra ut på tiden med förhandlingar med försäkringsbolaget. Och under den tiden ligger vi ute med ett stort kapital för saneringsarbetet och arbetet med fasaden hus E, hörnet av Kaggensgatan/ Strömgatan.

Sophanteringens fortsätter att öka i kostnader då vi får tilläggsavgifter eftersom soprummet inte sköts till 100 %. Årets vinst uppgår till 84 259 kronor. Fastighetsavgiften är 1 268 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 45 625 000 varav byggnadsvärdet var 32 297 000 kr och markvärdet 13 328 000 kr. Vi har haft en gynnsam utveckling på lägenheternas marknadspris. De som sålt har fått bra betalt. Uppskattat värdet på hela fastigheten är 80-90 miljoner kr vilket är ca 25 -30 000 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Ölands försäkringsbolag. Årsavgifterna har varit oförändrade under en lång tid. Men fr.o.m januari 2015 och höjdes årsavgiften med 1 %.

Disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
fond för yttre underhåll	2 220 959
årets resultat	<u>84 259</u>
Totalt	2 305 218
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	<u>2 305 218</u>
Summa	2 305 218

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Nettoomsättning		1 952 538	1 991 987
		<u>1 952 538</u>	<u>1 991 987</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-1 218 849	-1 012 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Rörelseresultat		<u>633 689</u>	<u>879 792</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	29 401	21 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-578 831</u>	<u>-615 238</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>84 259</u>	<u>286 497</u>
Resultat före skatt		<u>84 259</u>	<u>286 497</u>
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>84 259</u>	<u>286 497</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 339 167	78 269 386
		<u>76 339 167</u>	<u>78 269 386</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>76 339 167</u>	<u>78 269 386</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 743	43 577
Skattefordringar		0	37 372
Övriga fordringar		7 357	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 517	45 697
		<u>77 617</u>	<u>126 665</u>
Kassa och bank		<u>5 390 883</u>	<u>443 580</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 468 500</u>	<u>570 245</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>81 807 667</u>	<u>78 839 631</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		55 895 000	55 895 000
		<u>55 895 000</u>	<u>55 895 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		0	1 316 862
Fond för yttre underhåll		2 220 959	617 600
Årets vinst		84 259	286 497
		<u>2 305 218</u>	<u>2 220 959</u>
Summa eget kapital		<u>58 200 218</u>	<u>58 115 959</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 130 000	20 285 000
		<u>23 130 000</u>	<u>20 285 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		151 729	43 412
Skatteskulder		393	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 327	295 260
		<u>477 449</u>	<u>438 672</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 807 667</u>	<u>78 839 631</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Värme och belysning	455 164	439 718
Vatten, renhållning, sophämtning	138 647	153 474
Fastighetsskötsel, trappstädning	159 965	105 730
Fastighetsavgift	23 028	22 867
Försäkringspremie	37 282	35 737
Övriga fastighetskostnader	276 913	127 564
Övriga kostnader	127 850	127 105
	1 218 849	1 012 195

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Byggnader och mark	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränteintäkter, bank	29 401	21 943
Summa	29 401	21 943

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader, bank	578 831	615 238
Summa	578 831	615 238

Not 5 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	79 269 386	76 896 250
-Nyanskaffningar	1 132 449	2 373 136
-Avyttringar och utrangeringar	-2 962 668	0
	77 439 167	79 269 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 000 000	-900 000
-Årets avskrivning enligt plan	-100 000	-100 000
	-1 100 000	-1 000 000
Redovisat värde vid årets slut	76 339 167	78 269 386
Taxeringsvärde byggnader:	32 297 000	32 645 000
Taxeringsvärde mark:	13 328 000	9 408 000
	45 625 000	42 053 000

Not 6 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	55 895 000	1 934 462	286 497
Disposition enl årsstämmobeslut		286 497	-286 497
Årets resultat			84 259
Vid årets slut	55 895 000	2 220 959	84 259

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 730 000	19 885 000
	23 130 000	20 285 000

Underskrifter

Kalmar 2016-11-02

Åke Fagelberg

Robert Norberg

Claes-Göran Brissman

Eva Bogh Gustafsson

Magnus Johnsson

Björn Hult

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 november 2016

Niklas Andersson
av föreningen utsedd revisor