

Årsredovisning för
Brf Brandvaken

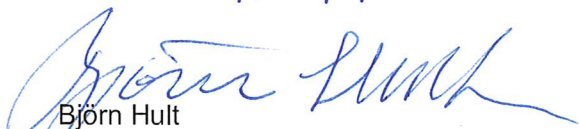
769610-1992

Räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter till balansräkning	10-14
Underskrifter	14

Undertecknad styrelseledamot i Brf Brandvaken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023- 11 - 14 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2023- 11 - 14


Björn Hult
Ordförande

Förvaltningsberättelse

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 en som hyrs ut i andra hand.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2022/2023

Den ordinarie föreningsstämman med Brf Brandvakten i Kalmar den 15 november 2022 hölls i Västerportkyrkan samlingsal, liksom påföljande konstituerande styrelsemöte. Därefter har styrelsen haft 7 protokollförda sammanträden, samt ett stort antal informella mailkontakter i löpande föreningsärenden.

För detta räkenskapsår har styrelsen bestått av:
Ordförande Björn Hult. Vice ordförande Claes Brissman, sekreterare Lars-Peter Gustafsson fram till 1 augusti, kassör Astrid Löfdahl samt ledamot Johanna Thomsson.
Suppleanter Ken Jeansson och Johanna Wihl.
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 Urban Thomsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Arne Göth och fram till hennes bortgång i augusti, Inger Nordenhem.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av FJ fastighetsservice AB.

Städningen har skötts av IB Rent städservice AB.

Trädgårdsarbeten har utförts av Mark- och Fastighetsservice AB

HSB har ansvarat för den ekonomiska redovisningen och del av förvaltningen.

Service och jouravtal för våra hissar ansvarar ALT Hisservice för. Här har nödtelefonerna i hissarna bytts från Telias kopparnät till trådlös WiFi.

Nyckelhanteringen, uppmärkningen av dörrar, postlådor och trapphusens boendeförteckningar samt bokningssystemet för övernattningslägenheten har skötts av Christina Hult.

Administrationen och faktureringen av laddstationerna har skötts av Lars-Göte Löfdahl.

En arbetsgrupp i styrelsen har utarbetat regler och kontraktstexter för parkeringarna på gården och för garagen.

Föreningens hemsida är till en del öppen för allmänheten, medan en betydligt större del är till för medlemmarna via inloggning. Här finns bland annat länkarna till bokning av övernattningslägenheten och våra laddplatser för elbilar.

Styrelsen har gett ut 6 nyhetsbrev med fortlöpande information om verksamhet och ekonomi.

Föreningens övernattningslägenhet har varit uthyrd 31 nätter. 3 av dessa var till extern hyresgäst under eventet Ironman.

Föreningen har beviljats elstöd för perioden 211001–220930 med 26 000 kr

Fastigheten

Underhåll

Fastighetens underhållsbehov kontrolleras fortlöpande.

Kontrollerna har resulterat i några väsentliga utförda och planerade åtgärder, som nedan är förtecknade i någorlunda kronologisk ordning.

1. 10 frånluftfläktar på taken till byggnaderna A och B har bytts ut.
2. En balkong på G-huset och dess dörrar, fönster och inramning har renoverats, samt fått en adekvat avrinning av regnvatten.
3. Erosionsskador på östra och västra balkongerna på B-huset har reparerats.
4. Samtliga fönsterramar på B-husets södra fasad har fått nya tätningar, vilket föranletts av läckage in i lägenheterna på två våningar. I samma entreprenad har samtliga fönsterbleck justerats, så att fönstren inte hakas upp vid öppning.
5. Vid ett läckage genom taket i B-huset 2021 fick en lägenhet skador på innertaket. Efter att läckaget tätats och taket torkat upp, har lägenheten nu fått innertaket målat.
6. Den årliga fönsterputsningen genomfördes av IB-RENT i juni med denna gång godkänt resultat beträffande putsningen, men det krävdes en reklamation för att få ordning på det. En oerfaren förare av deras skylift ledde till skador på E-husets vägg, vilket i augusti reparerades av Ross Murteknik AB. Reparationen belastar IB-Rents försäkringsbolag.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, men utsatt för betydande påfrestningar genom femfaldigt ökade räntekostnader och hög inflation.

Vi har samtliga lån på fastigheten hos Nordea i Malmö, sammanlagt ca 23 miljoner. Vi gör inga amorteringar.

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

Årsavgiften/ serviceavgiften som legat oförändrad under många år, höjdes vid årsskiftet med 10%. Under 2023–2024 omskrivs samtliga fyra lån i Nordea och tyvärr måste avgifterna i föreningen höjas med ytterligare 12% från och med 240101 för att täcka kostnaderna.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning (kr)	2 280 185	2 100 125	2 118 307	2 118 524	2 095 089
Resultat efter finansiella poster (kr)	-605 647	-2 479 658	-656 451	-197 069	-1 552 332
Soliditet (%)	69	69	70	70	70
Resultat exkl. avskrivningar (kr)	134 684	-1 739 327	82 211	541 593	-814 766
Årsavgift bostäder 31/8 (kr/kvm*)	636	602	656	656	656
El, vatten, värme och renh. (kr/kvm**)	200	213	190	184	195
Driftskostnader (kr/kvm**)	86	88	77	76	104
(Fastighetskötsel, förs. Premie, fastigh.avgift)					
Låneskuld (kr/kvm**)	7 278	7 278	7 246	7 246	7 246
Räntekostnader (kr/kvm**)	117	64	67	82	58
Belåningsgrad, % av tax.värde	33	33	39	39	51

* 2022/2023 kr/kvm årsavgift bostäder, bostadsrättsyta 3 156 kvm

** 2022/2023 kr/kvm kostnader, total bostadsyta 3 192 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 895 000	575 000	-1 738 862	-2 479 658
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			-2 479 658	2 479 658
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		575 000	-575 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-568 541	568 541	
Årets resultat				-605 647
Belopp vid årets utgång	55 895 000	581 459	-4 224 979	-605 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-4 218 520
Årets resultat	-605 647
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-575 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	568 541
Summa till stämmans förfogande	-4 830 626

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-4 830 626
-------------------------	------------

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

Resultaträkning		2022-09-01	2021-09-01
		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 280 185	2 100 125
Summa rörelseintäkter		2 280 185	2 100 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 656 666	-3 421 386
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 195	-112 324
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-119 648	-127 826
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-740 331	-740 331
Summa rörelsekostnader		-2 588 841	-4 401 867
Rörelseresultat		-308 656	-2 301 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		77 612	27 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 603	-204 983
Summa finansiella poster		-296 991	-177 917
Resultat efter finansiella poster		-605 647	-2 479 658
Resultat före skatt		-605 647	-2 479 658
Årets resultat		-605 647	-2 479 658

Balansräkning	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	
	70 760 554	71 500 885
Summa materiella anläggningstillgångar	70 760 554	71 500 885
Summa anläggningstillgångar	70 760 554	71 500 885
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		0
Övriga fordringar	Not 8	345 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	78 161
Summa kortfristiga fordringar	754 633	423 396
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar	2 600 000	2 600 000
Kassa och bank	Not 11	1 223 945
Summa kassa och bank	1 188 414	1 223 945
Summa omsättningstillgångar	4 543 047	4 247 341
Summa tillgångar	75 303 601	75 748 226

Balansräkning	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 895 000	55 895 000
Fond för yttre underhåll	581 459	575 000
Summa bundet eget kapital	56 476 459	56 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 224 979	-1 738 862
Årets resultat	-605 647	-2 479 658
Summa fritt eget kapital	-4 830 626	-4 218 520
Summa eget kapital	Not 12 51 645 833	52 251 480
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 275 000	10 535 000
Summa långfristiga skulder	9 275 000	10 535 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 955 000	12 695 000
Leverantörsskulder	24 068	25 187
Skatteskulder	4 797	5 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 398 903	236 530
Summa kortfristiga skulder	14 382 768	12 961 746
Summa skulder	23 657 768	23 496 746
Summa eget kapital och skulder	75 303 601	75 748 226

Kassaflödesanalys

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-605 647	-2 479 658
Avskrivningar	740 331	740 331
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	134 684	-1 739 327

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 771	33 816
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	161 022	-28 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	210 935	-1 733 885

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	-25 040
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-25 040

Finansieringsverksamhet

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	210 935	-1 758 925
--	----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

	4 162 160	5 913 952
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	4 373 094	4 162 160
--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 91 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 589 kronor per lägenhet 2023.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Brf Brandvakten i Kalmar

Org nr 769610-1992

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
	Årsavgifter bostäder	2 006 032	1 898 515
	Hysesintäkt bostäder	61 636	52 965
	Hysesintäkt garage och bilplatser	101 742	86 370
	Hysesintäkt övrigt	20 268	-7 434
	Årsavgift el	12 460	1 768
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	69 300	64 020
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 250	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 321	1 190
	Övriga fakturerade kostnader	0	900
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 176	1 831
		2 280 185	2 100 125
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-22 893	-41 050
	El	-124 809	-107 039
	Uppvärmning	-375 346	-424 473
	Vatten	-96 076	-104 397
	Renhållning	-41 326	-44 990
	TV, bredband, iptelefoni	-112 753	-114 235
	Serviceavtal	-17 840	-12 927
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 428	-9 195
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-157 911	-162 977
	Försäkringar	-60 604	-63 833
	Fastighetsskatt	-56 051	-52 728
	Periodiskt underhåll	-568 541	-2 223 178
	Övriga driftskostnader	-12 089	-60 365
		-1 656 666	-3 421 386
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 250	0
	Underhåll installationer	-295 063	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-268 153	-2 223 178
	Underhåll garage och bilplatser	-4 075	0
		-568 541	-2 223 178
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-56 257	-59 280
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 008	-1 190
	Föreningsverksamhet	-1 059	-963
	Kontorsutrustning och -material	-129	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 993	-6 404
	Konsulter	-3 219	-26 768
	Förbrukningsinventarier	-3 030	-2 625
	Stämma och styrelse	0	-2 174
	Arrende, hyra, leasing	-500	-12 920
		-72 195	-112 324
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-96 105	-99 500
	Löner för anställda	0	-8 353
	Övriga arvoden	-2 395	0
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Sociala avgifter	-19 648	-19 973
		-119 648	-127 826
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-740 331	-740 331
	Summa avskrivningar	-740 331	-740 331

Not 7 Byggnader och mark		2023-08-31	2022-08-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		73 891 482	73 866 442		
Årets investering byggnader		0	25 040		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 139 750	3 139 750		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		77 031 232	77 031 232		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 530 347	-4 790 016		
Årets avskrivningar byggnader		-740 331	-740 331		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 270 678	-5 530 347		
Utgående bokfört värde					
		70 760 554	71 500 885		
Bokförda värden byggnader		67 620 804	68 361 135		
Bokförda värden mark		3 139 750	3 139 750		
Fastighetsbeteckning:	Brandvaken 10				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	49 423 000	21 808 000	71 231 000	71 231 000
		49 423 000	21 808 000	71 231 000	71 231 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 8 Övriga fordringar					
Avräkning HSB		584 680	338 215		
Skattekonto		674	440		
Övriga fordringar		0	6 580		
		585 354	345 235		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna ränteintäkter		67 860	102		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 065	78 059		
		168 926	78 161		

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-01-01	100 000		100 000
SBAB	3,00%	2025-03-10	2 500 000		2 500 000
			2 600 000		2 600 000

Not 11 Kassa och bank					
SBAB			1 117 296		1 108 542
Nordea			71 118		115 403
			1 188 414		1 223 945

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 895 000	0	575 000	-1 738 862	-2 479 658
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-2 479 658	2 479 658
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			575 000	-575 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-568 541	568 541	
Årets Resultat					-605 647
Belopp vid årets utgång	55 895 000	0	581 459	-4 224 979	-605 647

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2024-01-17	0,68%	2024-01-17	6 960 000 *	0
Nordea Hypotek AB	2023-09-21	3,45%	2023-09-21	6 995 000 *	0
Nordea Hypotek AB	2024-10-16	1,15%	2024-10-16	3 575 000	0
Nordea Hypotek AB	2025-08-18	4,87%	2025-08-18	5 700 000	0
				23 230 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 275 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,02%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 230 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	100 000	0
Upplupna sociala avgifter	19 648	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 725	39 405
Upplupna räntekostnader	67 673	29 567
Förutbetalda årsavgifter och hyror	175 931	163 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 926	4 328
	<u>398 903</u>	<u>236 530</u>

Eventualförpliktelser

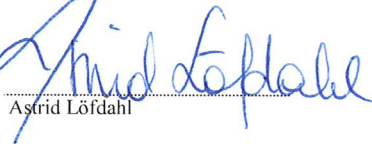
Eventualförpliktelser

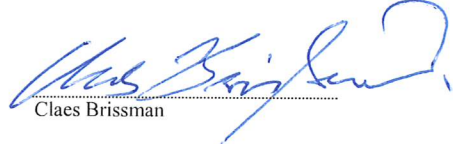
Inga


Inga

Kalmar 30/10 2023


Björn Hult
Ordförande


Astrid Löfdahl


Claes Brissman


Johanna Thomsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-11-01


Anders Mellblom
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brandvakten, org nr 769610–1992.

Rapport om årsredovisningen.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Brandvakten för **räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31**.

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 2023-11-01



Anders Mellblom
vald revisor