



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Brf Brandvaken i Kalmar





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Brandvakten i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769610-1992 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brandvakten 10-Hus A		2005
Brandvakten 10-Hus B		2005
Brandvakten 10-Hus E		1880
Brandvakten 10-Hus F		1910
Brandvakten 10-Hus G		1905

Totalt 5 objekt

Föreningen äger fastigheten Brandvakten 10 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i DINA Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 156
4	förråd	22
5	garageplatser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	36

Totalt 55 objekt	3 214
-------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 2 st 2 rok, 12 st 3 rok, 9 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Hult	Ordförande	2021-09-10	2024-03-05
Astrid Löfdahl	Ordförande	2024-03-05	
Claes Brissman	Ledamot	2023-12-12	
Lars-Peter Gustafsson	Ledamot	2021-09-10	2023-12-12
Johanna Wihl	Ledamot	2022-11-15	
Johanna Thomsson	Ledamot	2021-09-10	2024-03-05
Robert Norberg	Ledamot	2024-03-05	
Lars Andersson	Suppleant	2023-12-12	
Ken Jeansson	Suppleant	2022-01-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johanna Wihl, Johanna Thomsson och Ken Jeansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anders Mellblom med Kristofer Eriksson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Arne Göth (Ordförande) och Malin Agetin (fd Thörnblad), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-14. På stämman deltog 22 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med överlämning till ny ordförande den 2024-01-14.
Föreningens fastighetsservice har ålagt FJ Fastigheter att genomföra regelbunden översyn av fastigheten och rapportera till styrelsen.

Byte av ordförande har skett under året i samband med en extra stämma den 2024-02-27.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av ökade ränte- och avskrivningskostnader. Hänsyn till detta har delvis tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 12% fr o m 2024-01-01. Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten och föreningen har ändå ett positivt kassaflöde. I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2024/2025 så finns behov om ytterligare avgiftsjustering för att balansera resultatet över tid. Successiv bedömning och beslut om höjning sker kommande år.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015-2017	Restaurering av E-huset
2018	OVK besiktning
2018-2020	Takrenovering av B-huset
2019	Relining av F-husets avlopp, plåttaket på G-huset byttes helt, en övernattningslägenhet färdigställdes.
2020	Renovering av soprummet, gjordes om till ett miljörum, F-huset tak målades
2021	Lysrören i trapphusen byttes till sensorstyrda LED-amaturer
2022	G- och F-huset grundförstärktes, en underhållsplan utarbetades och antogs, två laddstationer installerades.
2023	Balkongreparationer genomfördes på B-huset
2024	Hetvattenspolning av kök och badrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026	Målning och delvis byte av fönster - Hus G
2026-28	Ommurning, puts och målningar av fasad - Hus G

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	157	219	151	236	244
Skuldsättning, kr/kvm	7 228	7 228	7 228	7 228	7 228
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 361	7 361	7 361	7 361	7 361
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	193	186	198	190	184
Årsavgifter, kr/kvm	731	636	602	602	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	800	709	653	659	659
Nettoomsättning, tkr	2 543	2 280	2 100	2 118	2 119
Resultat efter finansiella poster, tkr	-291	-606	-2 480	-656	-197
Soliditet, %	68	69	69	70	70

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023/2024 ingår kabel TV/bredband i årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 895 000	0	0	55 895 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	581 459	0	518 912	1 100 371
S:a bundet eget kapital, kr	56 476 459	0	518 912	56 995 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 224 979	-605 647	-518 912	-5 349 538
Årets resultat, kr	-605 647	605 647	-290 820	-290 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 830 626	0	-809 732	-5 640 358
S:a eget kapital, kr	51 645 833	0	-290 820	51 355 013

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 088 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 830 626
Årets resultat, kr	-290 820
Reservation till underhållsfond, kr	-575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 088
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 640 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 640 358

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 543 111	2 280 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 146	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 569 257	2 280 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 182 354	-1 656 666
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 324	-72 195
Personalkostnader	Not 6	-125 571	-119 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-740 331	-740 331
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 119 580	-2 588 841
RÖRELSERESULTAT		449 677	-308 656
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		92 640	77 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 137	-374 603
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-740 497	-296 991
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-290 820	-605 647
ÅRETS RESULTAT		-290 820	-605 647

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	70 020 223	70 760 554
Summa materiella anläggningstillgångar		70 020 223	70 760 554
Summa anläggningstillgångar		70 020 223	70 760 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 435	1 253
Övriga fordringar	Not 9	316 026	585 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	200 265	168 026
Summa kortfristiga fordringar		517 726	754 633
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 300 000	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar		4 300 000	2 600 000
Kassa och bank	Not 12	135 472	1 188 414
Summa kassa och bank		135 472	1 188 414
Summa omsättningstillgångar		4 953 198	4 543 047
SUMMA TILLGÅNGAR		74 973 421	75 303 601

BALANSRÄKNING

	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 895 000	55 895 000
Fond för yttre underhåll	1 100 371	581 459
<i>Summa bundet eget kapital</i>	56 995 371	56 476 459
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 349 538	-4 224 979
Årets resultat	-290 820	-605 647
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-5 640 358	-4 830 626
Summa eget kapital	51 355 013	51 645 833
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 136 960 000	9 275 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 960 000	9 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	16 270 000	13 955 000
Leverantörsskulder	37 117	24 068
Skatteskulder	3 447	4 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14347 844	398 903
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	16 658 408	14 382 768
Summa skulder	23 618 408	23 657 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 973 421	75 303 601

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	449 677	-308 656
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	740 331	740 331
	1 190 008	431 675
Erhållen ränta	61 700	9 854
Erlagd ränta	-787 875	-336 497
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	463 833	105 032
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 374	-23 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-84 622	129 496
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	377 836	210 934
 ÅRETS KASSAFLÖDE	 377 836	 210 934
Likvida medel vid årets början	4 373 095	4 162 160
Likvida medel vid årets slut	4 750 931	4 373 095
	377 836	210 934

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	2 306 888	2 006 032
Hysesintäkt bostäder	68 636	61 636
Hysesintäkt garage och bilplatser	112 170	101 742
Hysesintäkt övrigt	18 549	20 268
Konsumtionsavgift el	12 762	12 460
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	2 220	69 300
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 468	5 250
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 451	2 321
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 967	1 176
	2 543 111	2 280 185

*2023/2024 ingår intäkter för kabel-TV/bredband med 72 680 kr.

Konsumtionsavgift el avser intäkter för laddstolpar. Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni avser intäkter för hyresrätt.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	26 146	0
	26 146	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 214	-22 893
El	-57 458	-85 233
Uppvärmning	-442 734	-414 922
Vatten	-118 893	-96 076
Renhållning	-45 136	-41 326
TV, bredband, iptelefoni	-132 571	-112 753
Serviceavtal	-13 768	-17 840
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 573	-10 428
Förvaltningskostnader	-147 721	-157 911
Försäkringar	-65 840	-60 604
Fastighetsskatt	-57 030	-56 051
Periodiskt underhåll	-56 088	-568 541
Övriga driftskostnader	-10 328	-12 089
	-1 182 354	-1 656 666
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-18 900	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-1 250
Underhåll installationer	0	-295 063
Underhåll huskropp utvändigt	0	-268 153
Underhåll garage och bilplatser	0	-4 075
Underhåll övrigt	-37 188	0
	-56 088	-568 541

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-62 022	-56 257
Kostnader överlåtelse och panter	-5 777	-1 008
Föreningsverksamhet	-3 210	-1 059
Kontorsutrustning och -material	0	-129
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	1 160	-6 993
Konsulter	0	-3 219
Förbrukningsinventarier	-475	-3 030
Arrende, hyra, leasing	-1 000	-500
	-71 324	-72 195
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-100 000	-96 105
Övriga arvoden	0	-2 395
Revisionsarvode	0	-1 500
Sociala avgifter	-24 871	-19 648
Utbildning	-700	0
	-125 571	-119 648
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-740 331	-740 331
	-740 331	-740 331

2024-08-31

2023-08-31

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Ingående anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

73 891 482

3 139 750

77 031 232

73 891 482

3 139 750

77 031 232

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

Årets avskrivningar byggnader

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 270 678

-740 331

-7 011 009

-5 530 347

-740 331

-6 270 678

Utgående redovisat värde

Redovisade värden byggnader

Redovisade värden mark

70 020 223

66 880 473

3 139 750

70 760 554

67 620 804

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

2024-08-31

27 000 000

0

27 000 000

2023-08-31

27 000 000

0

27 000 000

Not 9

ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

Skattekonto

315 459

567

316 026

584 680

674

585 354

Not 10

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 801

101 464

200 265

67 860

100 165

168 026

Not 11

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 6 mån

SBAB

SBAB

SBAB

SBAB

Räntesats

4,02%

4,02%

3,75%

3,00%

Konv.datum

2024-12-10

2024-12-27

2025-02-10

2025-03-10

0

300 000

1 100 000

400 000

2 500 000

4 300 000

100 000

0

2 500 000

2 600 000

Not 12

KASSA OCH BANK

SBAB

Nordea

77 432

58 040

135 472

1 117 296

71 119

1 188 415

2024-08-31 2023-08-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,69%	2026-01-21	6 960 000	0
Nordea Hypotek AB	4,87%	2025-08-18	5 700 000 *	0
Nordea Hypotek AB	4,80%	2024-09-23	6 995 000 *	0
Nordea Hypotek AB	1,15%	2024-10-16	3 575 000 *	0
			23 230 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 960 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år * 16 270 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 270 000**

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

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 856	32 725
Upplupna räntekostnader	112 935	67 673
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 053	175 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	122 574
		347 844
		398 903

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser Inga Inga

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Astrid Löfdahl

.....
Claes Brissman

.....
Johanna Wihl

.....
Robert Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Mellblom
Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning via mötesprotokoll i BRF Brandvakten för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Min bedömning är att styrelsens arbete har utförts med god ordning och ekonomiskt försvarbara beslut, samt att hänsyn tagits till jäv och upphandlingsbehov i den utsträckning som kan förväntas. Styrelsearbetet och föreningen som helhet verkar fungera bra.

Min rekommendation är därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2024-11-26



Anders Mellblom

Vald lekmannarevisor i BRF Brandvakten

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende Brf Brandvakten i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID LÖFDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 22:14:52



CLAES BRISSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 09:12:32



ROBERT NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-19 kl. 16:06:39



JOHANNA WIHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 16:02:00



ANDERS MELLBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 22:06:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende Brf Brandvakten i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS MELLBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-05 kl. 22:05:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.