



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

(Förlängt räkenskapsår 2024-09-01 till 2025-12-31)

Brf Brandvakten i Kalmar





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Brandvakten i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769610-1992 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024/2025 vilket utgör ett förlängt räkenskapsår 16 månader.

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 2025-08-11.

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. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 156
4	förråd	22
5	garageplatser	140
1	lägenheter (hyresrätt)	36
Totalt 55 objekt		3 354

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.
Astrid Löfdahl	Ordförande	2025-02-24	2026-03-23
Claes-Göran Brissman	Ledamot	2023-11-14	2026-03-23
Lars Andersson	Ledamot	2025-02-24	2027-03-31
Robert Norberg	Ledamot	2025-02-24	2027-03-31
Ken Jeansson	Ledamot	2025-02-24	2026-03-23
Kerstin Steensland	Suppleant	2025-02-24	2026-03-23
Karin Wallenthin	Suppleant	2025-02-24	2026-03-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Löfdahl, Claes Brissman, Ken Jeansson, Kerstin Steensland, Karin Wallentin.

Styrelsen har under året hållit 10 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: Malin Agethin (Ordförande), Arne Göth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-02, ärende som behandlades var stadgeändring. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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 enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-21.
Fastighetens underhållsbehov kontrolleras fortlöpande. Kontrollerna har resulterat i åtgärdar enligt nedan:
- Ett läckage upptäcktes i väggen mellan cykelrummet och miljörummet och åtgärdades. I samband med detta målades hela cykelrummet och dörrarna mot Kaggensgatan.
- Grindstängarna mot Strömgatan byttes ut.

Genom en stadgeändring övergick föreningens verksamhetsår från brutet till kalenderår, vilket innebär att föreningens räkenskapsår är förlängt och sträcker sig över 16 månader.

Övrig information

Fastighets- och trädgårdsskötsel har utförts av FJ Fastighetsservice i Kalmar AB.

Städningen har skötts av IBRent Städservice AB.

HSB Mellersta Götaland Ekonomiska Förening har ansvarat för den ekonomiska redovisningen och del av förvaltningen.

ALT Hiss AB ansvarar för service och jouravtal för våra hissar.

Nyckelhantering, uppmärkning av dörrar, postlådor och trapphusens boendeförtäckningar samt administration och faktureringen av laddstationerna har skötts av Lars-Göte Löfdahl.

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 8 nyhetssbrev med fortlöpande information om verksamhet och ekonomi.

Föreningens övernattningslägenhet har varit uthyrt 60 nätter. 3 av dessa var till extern hyresgäst under eventet Ironman.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	187	157	219	151	236
Skuldsättning, kr/kvm	6 926	6 926	6 926	6 926	6 926
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 361	7 361	7 361	7 361	7 361
Räntekänslighet, %	7	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	290	193	186	198	190
Årsavgifter, kr/kvm	731	731	636	602	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	800	709	653	659
Nettoomsättning, tkr	3 531	2 543	2 280	2 100	2 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-497	-291	-606	-2 480	-656
Soliditet, %	68	68	69	69	70

Observera att nyckeltalen inte är jämförbara eftersom föreningen har förlängt räkenskapsår till 16 månader.
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. Tv/bredband ingår i årsavgiften.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och avskrivning byggnad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 755 739 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften inför 2026 med 3%.

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	1 100 371	0	439 324	1 539 695
S:a bundet eget kapital, kr	56 995 371	0	439 324	57 434 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 349 538	-290 820	-439 324	-6 079 682
Årets resultat, kr	-290 820	290 820	-496 866	-496 866
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 640 358	0	-936 190	-6 576 548
S:a eget kapital, kr	51 355 013	0	-496 866	50 858 147

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 575 000 kr samt ianspråktagande skett med 135 676 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	-5 640 358
Årets resultat, kr	-496 866
Reservation till underhållsfond, kr	-575 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	135 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 576 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 576 548

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

RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 530 983	2 543 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 146
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 530 983	2 569 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 793 472	-1 182 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 846	-71 324
Personalkostnader	Not 6	-207 046	-125 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-987 108	-740 331
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 111 472	-2 119 580
RÖRELSERESULTAT		419 511	449 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		149 987	92 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 066 364	-833 137
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-916 377	-740 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-496 866	-290 820
ÅRETS RESULTAT		-496 866	-290 820

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 033 115	70 020 223
Summa materiella anläggningstillgångar		69 033 115	70 020 223
Summa anläggningstillgångar		69 033 115	70 020 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 435
Övriga fordringar	Not 9	440 568	316 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	131 698	200 265
Summa kortfristiga fordringar		572 266	517 726
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	4 905 273	4 300 000
Summa kortfristiga placeringar		4 905 273	4 300 000
Kassa och bank	Not 12	160 830	135 472
Summa kassa och bank		160 830	135 472
Summa omsättningstillgångar		5 638 369	4 953 198
SUMMA TILLGÅNGAR		74 671 484	74 973 421



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 895 000	55 895 000
Fond för yttre underhåll	1 539 695	1 100 371
Summa bundet eget kapital	57 434 695	56 995 371
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 079 682	-5 349 538
Årets resultat	-496 866	-290 820
Summa ansamlad förlust	-6 576 548	-5 640 358
Summa eget kapital	50 858 147	51 355 013
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1310 570 000	6 960 000
Summa långfristiga skulder	10 570 000	6 960 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 660 000	16 270 000
Leverantörsskulder	109 065	37 117
Skatteskulder	7 004	3 447
Övriga kortfristiga skulder	Not 1493 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15374 147	347 844
Summa kortfristiga skulder	13 243 336	16 658 408
Summa skulder	23 813 336	23 618 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	74 671 484	74 973 421

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	419 511	449 677
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	987 108	740 331
	1 406 619	1 190 008
Erhållen ränta	174 121	61 700
Erlagd ränta	-1 086 649	-787 875
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	494 091	463 833
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 434	-1 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	215 213	-84 622
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	755 739	377 836
 ÅRETS KASSAFLÖDE	 755 739	 377 836
 Likvida medel vid årets början	 4 750 931	 4 373 095
Likvida medel vid årets slut	5 506 670	4 750 931
	755 739	377 836

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.

	2024-09-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 089 264	2 234 208
Årsavgift TV/bredband	100 640	72 680
Hysesintäkt bostäder	94 912	68 636
Hysesintäkt garage och bilplatser	153 840	112 170
Hysesintäkt övrigt	35 576	18 549
Konsumtionsavgift el *	28 408	12 762
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni *	2 960	2 220
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 086	11 468
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 519	7 451
Övriga fakturerade kostnader	2 216	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 562	2 967
	3 530 983	2 543 111

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	26 146
	0	26 146

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 704	-20 214
El	-88 247	-57 458
Uppvärmning	-679 626	-442 734
Vatten	-205 823	-118 893
Renhållning	-57 538	-45 136
TV, bredband, iptelefoni	-141 046	-132 571
Serviceavtal	-29 556	-13 768
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 061	-14 573
Förvaltningskostnader	-197 533	-147 721
Försäkringar	-106 078	-65 840
Fastighetsskatt	-80 451	-57 030
Periodiskt underhåll	-135 677	-56 088
Övriga driftskostnader	-34 132	-10 328
	-1 793 472	-1 182 354
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	0	-18 900
Underhåll installationer	-17 266	0
Underhåll huskropp utvändigt	-118 411	0
Underhåll övrigt	0	-37 188
	-135 677	-56 088

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-84 705	-62 022
Kostnader andrahandsupplåtelser	-294	0
Kostnader överlåtelse och panter	-22 964	-5 777
Föreningsverksamhet	-2 792	-3 210
Kontorsutrustning och -material	-4 502	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-165	1 160
Förbrukningsinventarier	-4 468	-475
Stämma och styrelse	-2 956	0
Arrende, hyra, leasing	-1 000	-1 000
	-123 846	-71 324

2024-09-01

2023-09-01

2025-12-31

2024-08-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER			
Medelantal anställda	Inga	Inga	
Arvode till styrelsen	-162 750	-100 000	
Sociala avgifter	-44 296	-24 871	
Utbildning	0	-700	
	-207 046	-125 571	
Not 7 AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	-987 108	-740 331	
	-987 108	-740 331	



2025-12-31

2024-08-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

73 891 482

73 891 482

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

-7 011 009

-6 270 678

Årets avskrivningar byggnader

-987 108

-740 331

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 998 117

-7 011 009

Utgående redovisat värde

69 033 115

70 020 223

Redovisade värden byggnader

65 893 365

66 880 473

Redovisade värden mark

3 139 750

3 139 750

Fastighetsbeteckning: Brandvakt 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2005	54 319 000	21 072 000	75 391 000	71 231 000
		54 319 000	21 072 000	75 391 000	71 231 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

45 535

Fastighetsinteckning

27 000 000

27 000 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

27 000 000

27 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

440 567

315 459

Skattekonto

1

567

440 568

316 026

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter

74 667

98 801

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 031

101 464

131 698

200 265

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	2,60%	2026-01-02	1 100 000	0
SBAB	2,20%	2026-02-27	200 000	0
SBAB	2,60%	2026-03-19	1 905 273	0
SBAB	2,25%	2026-06-29	700 000	
SBAB	2,69%	2027-03-19	1 000 000	
SBAB	3,00%	2025-03-10		4 300 000
			4 905 273	4 300 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Kassa

0

0

SBAB

45 647

77 432

Nordea

115 182

58 040

160 830

135 472

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 2024-09-01 - 2025-12-31.

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 2026-02-17



Anders Mellblom
Vald lekmannarevisor i BRF Brandvakten

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Brandvaken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Astrid Löfdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:15:35



Lars Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:26:16



Claes-Göran Brissman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 22:06:04



Robert Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 15:38:13



Ken Jeansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:30:53



Anders Mellblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 16:45:38



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Brandvaken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Mellblom

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 16:39:48



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.