

Årsredovisning för
Brf. Brandvaken
769610-1992
Räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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

Under verksamhetsåret har föreningen köpt tillbaka lägenhet E 101 från Bo Birger i fastigheten hus E.

Styrelsens verksamhetsberättelse 2014/2015

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i Brf Brandvakten i Kalmar 2014-11-25 samt påföljande konstituerande styrelsemöte haft en extra föreningsstämma den 7 maj 2015 som behandlade ändringar av bostadsrättsförenings stadgar. Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten och fyra arbetsmöten under verksamhetsåret. Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden.

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

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

Styrelsen består av;

Ordförande Åke Fagelberg, vice ordförande Claes Brissman, sekreterare Björn Hult, samt ledamöter; Eva Bogh-Gustafsson, Robert Norberg och Magnus Johnsson, Suppleant; Lars Renmyr.

Revisorer

Den av föreningen valda revisorn som svarat för revision av bokslutet är Niklas Andersson med Karl Hassler som suppleant

Valberedning

Årsmötet valde Arne Göth och Lars-Peter Bogh-Gustafsson till valberedningen för 2014/2015

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av företaget Baladium AB i Kalmar och 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 tidigare underhållsplan och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande. Ett omfattande saneringsarbete för hussvamp utförs i hus E. Under budgetåret har hittills saneringen belastat likviditeten med 173 136 kronor. Vi räknar med att det under kommande budgetår tillkommer ytterligare kostnader på ca 800 000 kronor.

Den juridiska processen för saneringen pågår för att ta reda på vem som är ansvarig för uppkomna problem. Styrelsen räknar med att ha lösningarna klara under 2015/2016, men saneringsarbetet och den juridiska frågan är komplicerad och pågår.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och de flesta kostnaderna håller sig inom ramen för budget. Efter omförhandlingar och ändringar av lån med våra banker har våra räntekostnader ytterligare minskat med 107 000. Värmekostnader, belysning och förvaltning har minskat med 54 000 mycket beroende på en mild vinter.

Årets vinst uppgår till 286 497 kr, vilket är en ökning från föregående år med ca 76 000 kr. Detta kan bl.a. förklaras av att underhållet på fastigheten har varit lågt men kommer att öka under kommande budgetår.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 42 053 000 kr varav byggnadsvärdet var 32 645 000 kr och markvärdet 9 408 000 kr.

Långfristiga skulder till banker och kreditinstitut är 20 285 000 kr. Bundet eget kapital uppgår till 55 895 000 kr. Balanserade vinster från föreningens start är 1 316 862 kr och ökar nu med balanserad vinst och fonder till 2 220 959 kr.

Vi har haft en gynnsam utveckling på lägenheternas marknadspris. De som sålt har fått bra betalt. Uppskattat värdet på hela fastigheten är 80-100 miljoner kr vilket är ca 25-30 000 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, Ölands försäkringsbolag.

Årsavgifterna har under budgetåret ökat med 1 % sedan föreningens nybildning 2004.

Disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 316 862
fond för yttre underhåll	617 600
årets resultat	286 497
Totalt	<hr/> 2 220 959
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	904 097
balanseras i ny räkning	<hr/> 1 316 862
Summa	2 220 959

Eget beskattat kapital och fond för yttre underhåll uppgår till 2 220 959 som kan utnyttjas för underhåll och investeringar

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>2014-09-01- 2015-08-31</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>
Nettoomsättning		1 991 987	2 010 757
		<u>1 991 987</u>	<u>2 010 757</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-1 012 195	-1 023 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Rörelseresultat		<u>879 792</u>	<u>887 710</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	21 943	45 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-615 238</u>	<u>-722 860</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>286 497</u>	<u>209 887</u>
Resultat före skatt		<u>286 497</u>	<u>209 887</u>
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>286 497</u>	<u>209 887</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 269 386	75 996 250
		<u>78 269 386</u>	<u>75 996 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 269 386</u>	<u>75 996 250</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 577	36 109
Skattefordringar		37 372	0
Övriga fordringar		19	483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 697	60 700
		<u>126 665</u>	<u>97 292</u>
<i>Kassa och bank</i>		443 580	2 655 419
Summa omsättningstillgångar		<u>570 245</u>	<u>2 752 711</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 839 631</u>	<u>78 748 961</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</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		1 316 862	1 316 862
Fond för yttre underhåll		617 600	407 713
Årets vinst		286 497	209 887
		<u>2 220 959</u>	<u>1 934 462</u>
Summa eget kapital		<u>58 115 959</u>	<u>57 829 462</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 285 000	20 410 000
		<u>20 285 000</u>	<u>20 410 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 412	89 041
Övriga skulder		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 260	320 458
		<u>438 672</u>	<u>509 499</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 839 631</u>	<u>78 748 961</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
 <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

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Värme och belysning	439 718	442 473
Vatten, renhållning, sophämtning	153 474	155 529
Fastighetsskötsel, trappstädning	105 730	141 325
Fastighetsavgift	22 867	42 595
Försäkringspremie	35 737	36 537
Övriga fastighetskostnader	127 564	91 756
Övriga kostnader	127 105	112 832
	1 012 195	1 023 047

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Byggnader och mark	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränteintäkter, bank	21 943	45 037
Summa	21 943	45 037

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader, bank	615 238	722 545
Räntekostnader, övriga	0	315
Summa	615 238	722 860

Not 5 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 896 250	76 896 250
-Nyanskaffningar	2 373 136	0
	79 269 386	76 896 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-900 000	-800 000
-Årets avskrivning enligt plan	-100 000	-100 000
	-1 000 000	-900 000
Redovisat värde vid årets slut	78 269 386	75 996 250
Taxeringsvärde byggnader:	32 645 000	32 645 000
Taxeringsvärde mark:	9 408 000	9 408 000
	42 053 000	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	1 724 575	209 887
Disposition enl årsstämmobeslut		209 887	-209 887
Årets resultat			286 497
Vid årets slut	55 895 000	1 934 462	286 497

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	19 885 000	20 010 000
	20 285 000	20 410 000

Underskrifter

Kalmar 2015-11-25

Åke Fagelberg

Robert Norberg

Claes-Göran Brissman

Eva Bogh Gustafsson

Magnus Jonsson

Björn Hult

Magnus Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 november 2015

Niklas Andersson
av föreningen utsedd revisor