

Årsredovisning för  
**BRF Brandvakten**  
769610-1992

Räkenskapsåret  
**2019-09-01 - 2020-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF Brandvakten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-11-19. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Kalmar 2020-11-19

Björn Hult  
ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brandvakten, 769610-1992, med säte i Kalmar kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

### 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 m<sup>2</sup> 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 ingen som hyrs ut i andra hand.

#### **Styrelsens verksamhetsberättelse 2019/2020**

Efter ordinarie föreningsstämma med Brf Brandvakten i Kalmar den 21 november 2019 och påföljande konstituerande styrelsemöte, har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella mail-kontakter i löpande föreningsärenden.

Med anledning av Åke Fagelbergs avsägelse av ordförandeskapet i december 2019, hölls även en extra föreningsstämma den 30 januari 2020.

Coronapandemin har medfört att alla styrelsesammanträden f o m maj 2020 har hållits per videolänk.

För detta räkenskapsår har styrelsen bestått av:  
Ordförande Åke Fagelberg t o m 27 dec 2019, därefter Björn Hult. Administrativ ledamot Claes Brissman, sekreterare Lars-Peter Gustafsson samt kassör Astrid Löfdahl.  
Suppleanter Anneli Hansson Helin och Malin Thörnblad.  
Föreningens firma tecknas av styrelsen gemensamt eller 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. Marianne Piva valdes också vid stämman den 21/11, men lämnade uppdraget den 27/12.

### **Förvaltning**

Fastighetsskötsel har utförts av företaget Baladium AB t o m 28/2 2020, därefter av FJ Fastighetsservice AB efter ny upphandling och avtal 1/3 2020.

Städningen sköts av IB Rent städservice AB, efter ny upphandling och avtal 1/1 2020.

Redovisningskonsult H Malmquist AB ansvarar för den ekonomiska redovisningen och del av förvaltningen.

Service och jouravtal för våra hissar ansvarar ALT hisservice för.

Årlig kontroll av ventilation och miljö i källaren under E-huset sköts av Conservator AB.

Nyckelhantering samt bokningssystem för övernattningslägenheten sköts av en medlem utsedd av styrelsen.

### **Fastigheten**

#### *Underhåll*

Fastigheten sköts i stort sett enligt underhållsplanen och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande. Kontrollerna har resulterat i några väsentliga åtgärder och iakttagelser:

1. G-huset uppvisar sprickor som beror på sättningar i grunden. Sättningarna har svårt drabbat grannfastigheten, vars ägare begärt rivningstillstånd av sitt hus. Styrelsen har i inlagor till kommunen starkt gett stöd för en sådan åtgärd, då det skulle ge oss möjlighet att utifrån komma åt att stabilisera vårt eget G-hus. Detta till en kostnad långt lägre än om vi måste göra det via källaren. Ärendet hanteras extremt långsamt av kommunen, men styrelsen har regelbunden kontakt med grannfastighetens ägare för ett kommande samarbete.
2. Sprickbildning i taket på en lägenhet i B-huset har undersökts av Conservator AB, varefter ett läckage konstaterats och åtgärdats av Drags plåt AB. Följs upp av Conservator AB
3. Efter haveri av den ena av två dränkpumpar till tvättstugan, ordnade FJ fastighetsskötsel ett byte av densamma.
4. Efter att Glebes avslutat sina dammiga arbeten, upphandlades och verkställdes fönsterputs i början av juni.
5. OCAB genomförde en tvätt med algförebyggande medel på våra balkonger i B-huset i september. Man kunde konstatera att den vita färgen är avflagad, vilket leder till ommålning under 2021.
6. Takfärgen på F-huset håller på att försvinna och fläckvis har rostangrepp konstaterats vid yttre inspektion. Inga tecken dock till läckage vid inspektion från insidan. Den enda firma som ansett sig kunna genomföra ommålning under hösten var Claesons måleri AB, och arbetet genomfördes under oktober 2020. I offerten ingick också målning av fönstren till lägenhet F301.
7. Den västra källargången under G-huset har med hjälp av FJ fastighetsservice rensats från alla personliga inventarier och skräp som stått i gångarna.
8. Centraldammsugaren i hus B har bytts ut (motorn).

#### *Nya investeringar och installationer*

1. Under december 2019 renoverades soprummet och bytte namn till **miljörum**.
2. Under våren 2020 målades nischen invid källarnedgången i F-huset. El installerades, dels med stickkontakt, dels med separat brytare till den lampa som är ansluten till vår gårdsbelysning. Lampan går att fjärrstyra avseende ljusstyrka och färgtemperatur. I nischen har placerats en stor urna med en murgröna, som verkar trivas.

3. En ändring har gjorts beträffande belysningarna i entreérna till hus A och B, så att de är tända dygnet runt.
4. Styrelsen har godkänt kommunens kostnadsfria installation av elektrisk dörröppnare i hus A.
5. Gruppanslutningen till internet har övergått till Telenor och har med oförändrat pris förbättrats till 250 Mbit/s för 1 oktober.

#### *Övervägda investeringar*

Styrelsen beslöt under föregående år att ansöka hos naturvårdsverket om bidrag till 16 laddstationer för elbilar. Bidraget beviljades med 16x15000 kr = 240 000 kr. I början av 2020 lät vi LR-installation AB utreda åtgärder och kostnader för ett genomförande. Projektet skulle innebära behov av kraftig förstärkning av ingående kablar från Kalmar energi, och totalt landa på omkring 700 000 kr. Med 10 års avskrivningstid skulle det bli 460 000 / 10 = 46000 kr per år. Styrelsen beslöt i maj 2020 att skjuta projektet på framtiden och t.v. avstå bidraget, pga av flera osäkra faktorer:

1. Kommande och sannolikt stora kostnader för G-huset
2. Ett antal tillfrågade mäklare kunde inte säkert bekräfta att laddstationer skulle höja värdet på lägenheterna, varför det skulle kunna bli motsättningar i föreningen beträffande finansieringen.
3. Samhällsdebatten tyder på framtida svårigheter att försörja Sydsverige med tillräckligt med el för en omställning till elbilar.
4. En parallell teknikutveckling i riktning mot bränslecells-bilar, dvs vätgas, kan komma att förändra behovet av laddstationer.
5. Inom ramen för ovanstående kostnad, skulle en samtidig laddning av 15 bilar endast ge 1 körmil per timmes laddning.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil och kostnaderna har hållit sig väl under budgetramen.

Föreningens resultat för innevarande år inklusive underhåll och avskrivningar uppgår till -197 069 kr. Om avskrivningskostnaderna elimineras, är det faktiska resultatet ca +541 593 kr.

Föreningens underhållskostnader uppgår till 222 480 kronor.

Föreningens soliditet är 70 %

Föreningens skulder uppgår till 23 miljoner. Uppskattat värde på hela fastigheten är mer än 100 miljoner kronor.

Vi har en inlåning hos SBAB på 4 977 000 kr med en ränta på 0,3 %.

Vi har samtliga lån hos Nordea i Malmö.

Räntekostnaderna har ökat något pga att vissa delar av låneportföljen är rörlig. En ändring på 0,3 % har sålunda medfört en ökning från föregående år från 184 tkr till 261 tkr.

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

Övernattningslägenheten har under det gångna året hyrts ut till medlemmarna sammanlagt 19 dygn.

Årsavgiften/ serviceavgiften har varit oförändrad sedan januari 2015 då den höjdes med 1 %.

Styrelsen kan inte utesluta att serviceavgiften måste höjas under kommande räkenskapsår med anledning av förutsägbara nödvändiga underhållsåtgärder.

### Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	Belopp i kr 2016/2017
Nettoomsättning, kr.	2 118 524	2 095 089	2 093 001	2 026 990
Resultat efter finansiella poster, kr.	-197 069	-1 552 332	-221 999	-841 229
Soliditet, %	70	70	71	71
Resultat exkl. avskrivningar, kr.	541 593	-814 766	515 564	-103 666
Årsavgift, kr./m2	656	656	655	635
El, vatten, värme o renhållning, kr./m2	184	195	198	200
Driftskostnader, (fast.skötsel, förspremier o fast.avg, m2)	76	104	87	80
Lån kr./m2	7 246	7 246	7 246	7 246
Ränta, kr./m2	82	58	62	93
Beläningsgrad, % av tax.värde	39	51	51	51

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 895 000	1 463 989	-221 999	-1 552 332
Disposition enl årsstämmobeslut		-1 400 000	-152 332	1 552 332
Årets resultat				-197 069
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 895 000</b>	<b>63 989</b>	<b>-374 331</b>	<b>-197 069</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsens förslag till resultatdisposition: Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-374 331
Årets resultat	-197 069
<b>Totalt</b>	<b>-571 400</b>
disponeras för i ny räkning överföres	-571 400
	<b>-571 400</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		2 118 524	2 095 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 118 524</u>	<u>2 095 089</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 325 749	-2 732 223
Personalkostnader	3	-11 480	-8 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-738 662</u>	<u>-737 566</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 075 891</u>	<u>-3 478 101</u>
<b>Rörelseresultat</b>		42 633	-1 383 012
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 640	14 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-261 342</u>	<u>-184 034</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-239 702</u>	<u>-169 320</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-197 069</u>	<u>-1 552 332</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-197 069</u>	<u>-1 552 332</u>
<b>Skatter</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-197 069</u>	<u>-1 552 332</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	72 954 838	73 693 500
Summa materiella anläggningstillgångar		72 954 838	73 693 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		72 954 838	73 693 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		23 821	13 968
Övriga fordringar		10 270	2 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 935	56 907
Summa kortfristiga fordringar		105 026	72 940
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 892 494	5 374 352
Summa kassa och bank		5 892 494	5 374 352
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 997 520	5 447 292
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		78 952 358	79 140 792

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		55 895 000	55 895 000
Fond yttre underhåll		63 989	1 463 989
Summa bundet eget kapital		<u>55 958 989</u>	<u>57 358 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-374 331	-221 999
Årets resultat		-197 069	-1 552 332
Summa fritt eget kapital		<u>-571 400</u>	<u>-1 774 331</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>55 387 589</u>	<u>55 584 658</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>23 230 000</u>	<u>23 230 000</u>
Summa långfristiga skulder		23 230 000	23 230 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		50 986	59 624
Skatteskulder		3 606	1 786
Övriga skulder		15 192	17 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 985	247 564
Summa kortfristiga skulder		<u>334 769</u>	<u>326 134</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 952 358</u>	<u>79 140 792</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-197 069	-1 552 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	738 662	737 566
	<u>541 593</u>	<u>-814 766</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>541 593</b>	<b>-814 766</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-32 086	-4 318
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 635	-10 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>518 142</b>	<b>-829 093</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-109 942
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-109 942</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>518 142</b>	<b>-939 035</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 374 352</b>	<b>6 313 387</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 892 494</b>	<b>5 374 352</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Värme och belysning	456 725	472 480
Vatten, renhållning och sophämtning	130 227	148 987
Fastighetsskötsel, trappstädning, mm	146 957	242 479
Fastighetsavgift	50 015	48 195
Försäkringspremier	44 070	41 907
Fastighetsunderhåll	243 559	1 543 775
Övriga kostnader	254 196	234 400
<b>Summa</b>	<b>1 325 749</b>	<b>2 732 223</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

## Not 4 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 006 192	76 896 250
-Nyanskaffningar	0	109 942
	<u>77 006 192</u>	<u>77 006 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 312 692	-2 575 126
-Årets avskrivning enligt plan	-738 662	-737 566
	<u>-4 051 354</u>	<u>-3 312 692</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 954 838</b>	<b>73 693 500</b>
Taxeringsvärde byggnad	38 179 000	33 297 000
Taxeringsvärde mark	21 808 000	13 328 000
	<u>59 987 000</u>	<u>46 625 000</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2020-08-31
Nordea Hypotek	2023-08-16	0,70%	5 700 000
Nordea Hypotek	2022-09-21	0,95%	6 995 000
Nordea Hypotek	2022-01-17	0,97%	6 960 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	1,15%	3 575 000
			<u>23 230 000</u>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## **Underskrifter**

Kalmar 2020-11-19

Björn Hult  
Styrelseordförande

Claes-Göran Brissman

Astrid Löfdahl

Lars-Peter Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 november 2019

Anders Mellblom  
Lekmannarevisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Brandvakten, org nr 769610-1992

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Brandvakten för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31. 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 2020-11-19

Anders Mellblom