
Belopp i kr 2014-08-31 2013-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		
1110 Byggnader	73 756 500,00	73 756 500,00
1119 Ack avskrivn byggnader	-900 000,00	-800 000,00
1130 Mark	3 139 750,00	3 139 750,00
	<u>75 996 250,00</u>	<u>76 096 250,00</u>

Summa anläggningstillgångar 75 996 250,00 76 096 250,00

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		
1510 Kundfordringar	36 109,00	21 604,00
Övriga fordringar		
1630 Avräkn skatter och avgifter	483,00	480,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
1710 Förutbetalda försäkringspremier	32 584,00	
1790 Övr interimfordringar	28 116,00	33 817,00
	<u>97 292,00</u>	<u>55 901,00</u>

Kassa och bank

1930 Bank, Checkräkningskonto	246 934,88	218 269,66
1940 Bank, Övriga bankkonto		1 855,10
1950 Bankkonto Nordea	48 984,00	
1960 Bank SBAB	2 359 499,77	2 308 893,88

Summa omsättningstillgångar 2 752 710,65 2 584 919,64

SUMMA TILLGÅNGAR 78 748 960,65 78 681 169,64

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
--------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

2083 Inbetalda insatser

55 895 000,00	55 895 000,00
<u>55 895 000,00</u>	<u>55 895 000,00</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

2091 Balanserad vinst

1 316 862,06	1 316 862,06
--------------	--------------

Fond för yttre underhåll

2096 Fond yttre underhåll

407 712,58	495 692,04
------------	------------

Årets vinst

2099 Redovisat resultat

209 887,01	157 520,54
<u>1 934 461,65</u>	<u>1 970 074,64</u>

Summa eget kapital

<u>57 829 461,65</u>	<u>57 865 074,64</u>
----------------------	----------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2350 Reverslån

20 510 000,00	20 550 000,00
---------------	---------------

2359 Amortering kommande år

<u>-100 000,00</u>	<u>-100 000,00</u>
20 410 000,00	20 450 000,00

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2440 Leverantörsskulder

89 041,00	57 210,00
-----------	-----------

Övriga skulder

2840 Låneskulder

100 000,00	100 000,00
------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2960 Upplupna utgiftsräntor

117 213,00	13 155,00
------------	-----------

2970 Förutbetalda hyresinkomster

166 641,00	166 501,00
------------	------------

2990 Övr interimsskulder

9 000,00	9 000,00
----------	----------

2991 Uppl fastighetsskatt

27 604,00	20 229,00
<u>509 499,00</u>	<u>366 095,00</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>78 748 960,65</u>	<u>78 681 169,64</u>
----------------------	----------------------

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning		
3020 Årsavgifter	1 921 901,00	1 914 965,00
3022 TV-avgifter	1 068,00	1 068,00
3023 Hyror parkeringsplats	37 308,00	35 062,00
3024 Hyror garage	49 680,00	48 772,00
3025 Övriga intäkter	800,00	608,00
Summa Nettoomsättning	<u>2 010 757,00</u>	<u>2 000 475,00</u>
	2 010 757,00	2 000 475,00
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5120 Belysning	-88 312,90	-91 239,00
5130 Värme	-354 160,10	-387 265,00
5140 Vatten o renh	-96 465,00	-98 766,00
5160 Sopor	-59 064,00	-49 657,00
5170 Rep och underhåll fastighet	-23 704,00	-1 661,00
5191 Fastighetsskatt	-42 595,00	-42 342,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-36 537,00	-29 956,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-74 289,00	-119 886,00
5196 Trappstädning mm	-67 036,00	-36 100,00
5198 Övr fastighetskostn avdragsgill	-68 052,28	-6 558,00
5460 Förbrukningsmaterial	-12 253,00	-1 010,00
6110 Kontorsmaterial		-189,00
6211 Telefon	-39 940,00	-39 780,00
6530 Redovisningstjänster	-27 644,00	-28 500,00
6570 Bankkostnader	-2 116,50	-2 196,00
6981 Föreningsavg avdr gill	-4 890,00	-4 650,00
6982 Föreningsavg ej avdr gill	-144,00	
6991 Övr avdr gill kostn	-25 144,00	-16 242,68
6992 Övr ej avdr gill kostn	-700,00	-15,00
Summa Övriga externa kostnader	<u>-1 023 046,78</u>	<u>-956 012,68</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
7821 Avskrivn byggnader	<u>-100 000,00</u>	<u>-100 000,00</u>
Rörelseresultat	<u>887 710,22</u>	<u>944 462,32</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
8300 Ränteintäkter	45 035,79	53 320,22
8314 Skattefria ränteintäkter	1,00	
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>45 036,79</u>	<u>53 320,22</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader	-722 545,00	-840 262,00
8422 Räntekostnader levskulder	-315,00	
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-722 860,00</u>	<u>-840 262,00</u>
Resultat efter finansiella poster	<u>209 887,01</u>	<u>157 520,54</u>
Resultat före skatt	<u>209 887,01</u>	<u>157 520,54</u>
Skatt på årets resultat		
Årets resultat		
8999 Redovisat resultat	<u>209 887,01</u>	<u>157 520,54</u>

Årsredovisning för
Brf. Brandvakt
769610-1992
Räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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

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

Styrelsens verksamhetsberättelse 2012/2013

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-11-22 och påföljande konstituerande sammanträde 2012-11-22 haft följande sammansättning:

Ordförande Åke Fagelberg, vice ordförande Kennet Nilsson, ledamöter; Eva Bogh-Gustafsson, Johanna Håkansson, Niklas Andersson, Mikael Vuong, och Robert Norberg.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 6 protokollförda sammanträden. Inget arvode har under året utbetalats till styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt också av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningen har 56 medlemmar fördelade på 34 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna.

Revisorer

Den av föreningen valda revisorn som svarat för revision av bokslutet har varit Lennart Jeansson med Katarina Jeansson som suppleant

Valberedning

Anette Stojanovksa och Magnus Johnsson

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av FJ fastighetsservice och Redovisningskonsult Håkan 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.

Under verksamhetsåret har styrelsen bl.a. ansvarat för en övergripande brandskyddsundersökning som bl.a. resulterade i att alla måste få kunskap om vårt brandskydd. Inga drastiska åtgärder behövs då vi uppfyller de krav som finns. Rekommendationer har gått ut till lägenhetsinnehavarna. Vi har

också försett nödutgången i gymmet med ett säkerhetslås.

Styrelsen har också under året genomfört en undersökning hur vi bäst kan få en bättre och effektivare lösning på vår el- och värmeanläggning. Det gäller som exempel tekniska justeringar på automatiken för att få en jämnare temperatur i respektive lägenhet.

Vår underhållsplan är klar och ger information om vilka investeringar och underhåll som kommer att behövas de kommande 30 åren. Del av Planen har påbörjats under 2013.

Under året har vi omförhandlat våra lån hos SBAB med ett positivt resultat där vi har reducerat våra räntekostnader.

En ny hemsida startades under hösten 2013. www.brandvakten.bostadsratterna.se. Belysningen på gårdsplanen (i gatan) är åtgärdad under oktober 2013, ytterligare ett tak har försetts med snöskydd, ny bilgrind är installerad och fönstren putsades på utsidan. Vi har haft en glöggträff samt sommarfest. Möblerna på uteplatsen är renoverade och våra gemensamma ytterdörrar är justerade för att få en tystare stängning.

En juridisk process pågår för att ta reda på vem som är ansvarig för våra två fukt och läckage skador.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och de flesta kostnaderna håller sig inom ramen för budget. Fastighetsavgiften är 1 210 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 42 053 000 varav byggnadsvärdet var 32 645 000 kr och markvärdet 9 408 000 kr. Vi har haft en gynnsam utveckling på lägenheternas marknadspris. De som sålt har fått bra betalt. Uppskattat värdet på hela fastigheten är 70-80 miljoner kr vilket är ca 20 -25 000 kr/kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Ölands försäkringsbolag. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningens nybildning 2004.

Disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 316 862
fond för yttre underhåll	407 713
årets resultat	209 887
Totalt	1 934 462
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	617 600
balanseras i ny räkning	1 316 862
Summa	1 934 462

Eget beskattat kapital och fond för yttre underhåll uppgår till 1 934 462 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>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning		2 010 757	2 000 475
		<u>2 010 757</u>	<u>2 000 475</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-1 023 047	-956 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Rörelseresultat		<u>887 710</u>	<u>944 463</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	45 037	53 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-722 860</u>	<u>-840 262</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>209 887</u>	<u>157 521</u>
Resultat före skatt		<u>209 887</u>	<u>157 521</u>
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>209 887</u>	<u>157 521</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 996 250	76 096 250
		<u>75 996 250</u>	<u>76 096 250</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 996 250</u>	<u>76 096 250</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 109	21 604
Övriga fordringar		483	480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 700	33 817
		<u>97 292</u>	<u>55 901</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 655 419</u>	<u>2 529 019</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 752 711</u>	<u>2 584 920</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 748 961</u>	<u>78 681 170</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</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		407 713	495 692
Årets vinst		209 887	157 521
		<u>1 934 462</u>	<u>1 970 075</u>
Summa eget kapital		<u>57 829 462</u>	<u>57 865 075</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 410 000	20 450 000
		<u>20 410 000</u>	<u>20 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 041	57 210
Övriga skulder		100 000	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 458	208 885
		<u>509 499</u>	<u>366 095</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 748 961</u>	<u>78 681 170</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa	27 000 000	27 000 000
 <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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Värme och belysning	442 473	478 504
Vatten, renhållning, sophämtning	155 529	148 423
Fastighetsskötsel, trappstädning	141 325	155 986
Fastighetsavgift	42 595	42 342
Försäkringspremie	36 537	29 956
Övriga fastighetskostnader	91 756	8 219
Övriga kostnader	112 832	92 582
	1 023 047	956 012

Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Byggnader och mark	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter, bank	45 037	53 320
Summa	45 037	53 320

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader, bank	722 545	840 262
Räntekostnader, övriga	315	0
Summa	722 860	840 262

Not 5 Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 896 250	76 896 250
	76 896 250	76 896 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-800 000	-700 000
-Årets avskrivning enligt plan	-100 000	-100 000
	-900 000	-800 000
Redovisat värde vid årets slut	75 996 250	76 096 250
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	1 812 554	157 521
lanspråktagen yttre fond		-245 500	
Disposition enl årsstämmobeslut		157 521	-157 521
Årets resultat			209 887
Vid årets slut	55 895 000	1 724 575	209 887

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 010 000	20 050 000
	20 410 000	20 450 000

Underskrifter

Kalmar 2014-11-25

Åke Fagelberg

Robert Norberg

Claes-Göran Brissman

Eva Bogh Gustafsson

Niklas Andersson

Björn Hult

Magnus Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 november 2014.

av föreningen utsedd revisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2014-11-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2014-11-25

Åke Fagelberg

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf. Brandvakten
org nr 769610-1992

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Brandvakten för räkenskapsåret 2013-09-01--2014-08-31. 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar 2014-11-25

Av föreningen vald revisor