

Årsredovisning för
Brf. Brandvakt
769610-1992

Räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Brandvakten, 769610-1992, med säte i Kalmar kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 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 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 2017/2018

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22/11 2017 och påföljande konstituerande styrelsemöte för Brf Brandvakten i Kalmar den 22/11 2017 haft nio protokollförda sammanträden samt haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden.

Innevarande verksamhetsår har styrelsen bestått av fem ordinarie ledarmöten. Ordförande Åke Fagelberg, vice ordförande Claes-Göran Brissman, ledamot och ständig sekreterare Björn Hult, ledamöter Robert Norberg och Sven Ramström.

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

Föreningen har 59 ägande medlemmar fördelade på 34 lägenheter.

Revisor

Lekmannarevisorer för verksamhetsåret har varit ordinarie revisor Anders Mellblom samt Anders Lambert revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Arne Göth och Lars-Peter Bogh-Gustafsson.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har utförts av företaget Baladium AB 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 underhållsplan och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande.

En omfattande sanering genomfördes i hus E, Kaggensgatan/Strömgatan verksamhetsåret 2016/17.

E-husets trapphus är renoverat. Belysning i stenläggningen på gården har inte fungerat på ett tillfredställande sätt varför detta kommer att åtgärdas under nästkommande verksamhetsår. Gymmet har uppgraderat med flera redskap samt en ny spincykel. Vidare har maskiner bytts i tvättstugan för en kostnad av 77 tkr.

Vår inloggande energideklaration är 10 år gammal och ska förnyas. Detta kommer att ske under november/december, 2018

Föreningen ingår numera i polisens Grannsamverkan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil och de flesta kostnaderna håller sig inom ramen för budget. Omförhandlingar med våra banker har inneburit att räntekostnaderna har minskat. Skillnaden mellan föregående verksamhetsår och innevarande år är en minskad räntekostnad på ca. 100 tkr. Räntekostnaderna har minskats från 840 tkr, 2012/13 till dagens 198 tkr.

Föreningen har en god likviditet. På inestående medel uppbär föreningen 0,50% i ränta från första kronan. För kommande verksamhetsår planeras en genomgång av fastigheternas tak. För eventuella åtgärder som bör genomföras planerar styrelsen inte för någon upplåning, utan dessa kommer i så fall att finansieras med egna medel.

Föreningen har en fortsatt gynnsam utveckling på lägenheternas marknadspris. De som sålt har fått bra betalt. Uppskattat värde på hela fasigheten är 90-100 milj. SEK vilket är ca 25-31 000 SEK / kvm.

En intressant utveckling kommer att ske i vårt närområde. Kalmarsunds hotell bygger förmodligen ut sitt hotell och gamla brandstationen byggs om till lägenheter. Området kommer att förtätas, vilket enligt experter gör våra lägenheter ännu mera attraktiva på marknaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Ölands försäkringsbolag. Årsavgifterna/ serviceavgiften har varit oförändrade under en lång tid. Men fr.o.m. januari 2015 höjdes serviceavgiften med 1 %. Styrelsen räknar inte med att dagens servicekostnad behöver höjas under kommande verksamhetsår.

Föreningen har tecknat en gemensam bostadsrättsförsäkring med DINA Försäkringar gällande bostadsrätt. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren kan i sina hemförsäkringar säga upp just den delen som benämns bostadsrätt.

Föreningen har också tecknat gruppanslutning för internet med Bredbandsbolaget från 1/10 2017. Det innebär att vi får en lägre kostnad och snabbare internet vilket ökar värdet på vårt boende och vår förening totalt.

Föreningen använder sig av linjär avskrivning på fastigheten, vilken användes första gången i föregående års bokslut. Tidigare användes progressiv avskrivning, vilket numera inte bör användas enligt Bokföringsnämndens anvisningar. Detta har inneburit att föreningen numera skriver av fastigheten med 1% årligen på byggnadens anskaffningsvärde, vilket innebär en avskrivning på 737 tkr. Tidigare skrevs fastigheten av med 100 tkr årligen. Detta påverkar då föreningens resultat negativt med 637 tkr. Dock påverkas inte likviditeten.

A

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	Belopp i kr 2014/2015
Nettoomsättning, kr.	2 093 001	2 026 990	1 952 538	1 991 987
Resultat efter finansiella poster, kr.	-221 999	-841 229	84 259	286 497
Soliditet, %	71	71	71	74
Resultat exkl. avskrivningar, kr.	515 564	-103 666	184 259	386 497
Årsavgift, kr./m2	655	635	612	624
El, vatten, värme o renhållning, kr./m2	198	200	186	186
Driftskostnader, (fast.skötsel, förspremier o fast.avg, m2)	87	80	69	51
Lån kr./m2	7 246	7 246	7 246	6 355
Ränta, kr./m2	62	93	181	192
Belåningsgrad, % av tax.värde	51	51	51	48

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre uh	Årets resultat
Vid årets början	55 895 000	2 305 218	-841 229
Disposition enl årsstämmbeslut		-841 229	841 229
Årets resultat			-221 999
Vid årets slut	55 895 000	1 463 989	-221 999

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsens förslag till resultatdisposition: Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-221 999
balanserat resultat	-841 229
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	841 229
Totalt	-221 999
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	-221 999

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter		2 093 001	2 026 990
Övriga rörelseintäkter	2	0	1 285 945
Summa rörelseintäkter		<u>2 093 001</u>	<u>3 312 935</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 400 857	-1 231 488
Personalkostnader	4	0	-5 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 563	-737 563
Övriga rörelsekostnader	5	0	-1 899 882
Summa rörelsekostnader		<u>-2 138 420</u>	<u>-3 874 312</u>
Rörelseresultat		<u>-45 419</u>	<u>-561 377</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 231	18 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 811	-297 994
Summa finansiella poster		<u>-176 580</u>	<u>-279 852</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-221 999</u>	<u>-841 229</u>
Resultat före skatt		<u>-221 999</u>	<u>-841 229</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>-221 999</u>	<u>-841 229</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 321 124	75 058 687
Summa materiella anläggningstillgångar		74 321 124	75 058 687
Summa anläggningstillgångar		74 321 124	75 058 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 097	2 002
Övriga fordringar		16	5 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 509	47 789
Summa kortfristiga fordringar		68 622	54 961
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 313 387	5 861 054
Summa kassa och bank		6 313 387	5 861 054
Summa omsättningstillgångar		6 382 009	5 916 015
SUMMA TILLGÅNGAR		80 703 133	80 974 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		55 895 000	55 895 000
Fond yttre underhåll		1 463 989	2 305 218
Summa bundet eget kapital		57 358 989	58 200 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-221 999	-841 229
Summa fritt eget kapital		-221 999	-841 229
Summa eget kapital		57 136 990	57 358 989
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 130 000	23 130 000
Summa långfristiga skulder		23 130 000	23 130 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		71 937	137 576
Skatteskulder		2 047	20 968
Övriga skulder		1 464	1 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 695	225 705
Summa kortfristiga skulder		436 143	485 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 703 133	80 974 702

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-221 999	-841 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	737 563	737 563
	<u>515 564</u>	<u>-103 666</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 564	-103 666
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 661	22 656
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-49 570	8 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452 333	-72 746
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	542 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	542 917
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	452 333	470 171
Likvida medel vid årets början	5 861 054	5 390 883
Likvida medel vid årets slut	6 313 387	5 861 054

Handwritten signature

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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Försäkringsersättning	0	1 285 945
Summa	0	1 285 945

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Värme och belysning	470 914	480 329
Vatten, renhållning och sophämtning	160 390	158 380
Fastighetsskötsel, trappstädning, mm	190 051	157 307
Fastighetsavgift	46 795	56 803
Försäkringspremier	41 025	38 754
Fastighetsunderhåll	260 926	209 204
Övriga kostnader	230 756	130 711
Summa	1 400 857	1 231 488

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Föreningen har under åren 2015-2016 sanerat en lägenhet mot hussvamp. Lägenheten löstes in av föreningen 2015, sanerades under ca. 1 år och såldes i juli 2016. Försäkringsersättning har erhållits med 1 285 945 kronor.

Resultatet i föreningen för föregående räkenskapsår har belastats med 1 899 882 kronor för iordningställande av lägenheten (netto efter avdrag för försäkringsersättning 613 937 kronor). Utöver detta har även föreningen drabbats av uteblivna avgifter med ca. 60 tkr.

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Specifikation av nedlagda kostnader lgh E101:		
Förvärv	0	2 200 000
Sanering 2015-2017	0	2 659 882
Försäljning efter avdrag för mäklararvode	0	-2 960 000
Summa	0	1 899 882

Not 6 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 896 250	77 439 167
-Omklassificering	0	-542 917
	<u>76 896 250</u>	<u>76 896 250</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 837 563	-1 100 000
-Årets avskrivning enligt plan	-737 563	-737 563
	<u>-2 575 126</u>	<u>-1 837 563</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 321 124	75 058 687
Taxeringsvärde byggnad	33 297 000	32 297 000
Taxeringsvärde mark	<u>13 328 000</u>	<u>13 328 000</u>
	45 625 000	45 625 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2018-08-31
Nordea Hypotek	2019-09-16	0,80%	6 995 000
Nordea Hypotek	2020-09-15	1,00%	5 700 000
Nordea Hypotek	2019-11-13	0,85%	3 575 000
Nordea Hypotek	2019-01-15	0,853%	6 960 000
Amortering inom ett år			-100 000
			<u>23 130 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
<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 2018-11-22



Åke Fagelberg
Styrelseordförande



Claes-Göran Brissman



Björn Hult



Robert Norberg



Sven Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 november 2018



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 2017-09-01--2018-08-31. 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 2018-11-22



Anders Mellblom
Lekmannarevisor