

Årsredovisning för  
**BRF Brandvakten**  
769610-1992

Räkenskapsåret  
**2020-09-01 - 2021-08-31**

<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 2021-11-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Kalmar 2021-11-18

Björn Hult  
ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brandvakten, 769610-1992, med säte i Kalmar kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

### 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 2020/2021**

Den ordinarie föreningsstämman med Brf Brandvakten i Kalmar den 19 november 2020 hölls på videolänk, liksom påföljande konstituerande styrelsemöte. Därefter har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden på videolänk, samt ett stort antal informella mailkontakter i löpande föreningsärenden.

För detta räkenskapsår har styrelsen bestått av:  
Ordförande Björn Hult. Vice ordförande Claes Brissman, sekreterare Lars-Peter Gustafsson, kassör Astrid Löfdahl samt ledamot Johanna Thomsson.  
Suppleanter Anneli Hansson Helin och Malin Thörnblad.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, 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 och Inger Nordenhem

### **Förvaltning**

Fastighetsskötsel utförs av FJ fastighetsservice AB.  
Städningen sköts av IB Rent städservice AB.

Redovisningskonsult H Malmquist AB har ansvarat 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:

Nyckelhanteringen samt bokningssystemet för övernattningslägenheten sköts av Christina Hult.  
Föreningens övernattningslägenhet har varit uthyrd 18 nätter.

#### *Pågående förändringar i förvaltningen*

1. Styrelsen har i samarbete med studenter från Linnéuniversitetet arbetat med att ta fram en förnyad hemsida. Arbetet fortsätter under hösten 2021.
2. Under våren 2021 tog vi in offerter på utformning av en ny underhållsplan, och beslöt anta HSB för detta. Deras arbete med planen pågår.
3. Styrelsen har bedömt att den ekonomiska förvaltningen, framför allt av lägenhetsöverlåtelser och upphandlingar, är alltför omfattande för styrelsen. Styrelsen har därför beslutat att överlåta den ekonomiska förvaltningen till HSB, vilket dessutom sammanfaller med att vår redovisningskonsult Håkan Malmquist ska minska sin verksamhet. Medlemmar och styrelse får därigenom tillgång till HSB's digitala plattform för information och ekonomistyrning. Styrelsen har gått utbildning inför övergången till HSB.

### **Fastigheten**

#### *Underhåll*

Fastigheten sköts i stort sett enligt underhållsplanen och utöver denna kontrolleras underhållsbehoven fortlöpande. Kontrollerna har resulterat i några väsentliga utförda och planerade åtgärder, som nedan är förtecknade i någonlunda kronologisk ordning.

1. I oktober-november utfördes takmålning på F-huset av Claesons måleri. Kostnaden för detta är den tyngsta posten i kontot reparation och underhåll.
2. I samband med målningen gjordes vissa reparationer av fönster i lägenhet F 301.
3. Tre elfirmor fick lämna offerter på installation av sensorstyrda LED-armaturer i våra trapphus, varefter LR-installation valdes och genomförde arbetena.
4. Efter att Conservator AB konstaterat kvarstående fukt genom taket på lgh B 502, samt kort därefter även läckage genom takplåten ovanför lgh B402, har Drags plåt åtgärdat dessa skador.
5. Under våren 2021 gjordes en klottersanering på fönsterblecken längs Strömgatan.
6. Med anledning av erosionsskador på flera balkonger i föreningen har offerter begärts in på reparationer, planerade till 2022.
7. I maj gjorde IB rent AB en fönsterputsning som styrelsen inte bedömde godkänd. Den gjordes om med något bättre resultat i juni.
8. Smärre reparationsarbeten har gjorts på balkongerna till lgh 401 och 402.
9. Vid de kraftiga regnen över Kalmar under sommaren konstaterades att de tre källarnedgångarna på gården hade svårt att svälja vattnet, varför en filmning gjordes. Avloppen visade sig inte mynna ut i dagvattenledningarna, utan endast i fri infiltration av marken. Av tänkbara åtgärder blir troligen små tak över källartrapporna det billigaste, och styrelsen planerar se över detta under våren 2022.

10. En kortslutning i elslingan till gårdens markbelysning har gjort att dessa lampor är släckta. LR installation har långt tidigare bedömt att en renovering skulle betyda stora och dyra markarbeten. Styrelsen har därför för närvarande inga planer på en sådan reparation.

11. Föreningens grindar mot Strömgatan är föremål för återkommande problem. Dels medför olika temperaturer väsentligt olika förmåga för dörrstängarna och låskolvorna att sluta mekanismerna, dels har det funnits personer som skadat upphängningen genom att klättra på grindarna. Vår fastighetsskötsel har flera gånger fått justera grindarna.

12. G-huset uppvisar sprickor som beror på sättningar i grunden. Sättningarna har svårt drabbat grannfastigheten, vars ägare redan för två år sedan begärde rivningstillstånd av sitt hus. Styrelsen har tidigare i inlagor till kommunen starkt gett stöd för en sådan åtgärd, då det skulle ha gett oss möjlighet att utifrån komma åt att stabilisera vårt eget G-hus. Ärendet har hanterats extremt långsamt av kommunen, och vid månadsskiftet augusti-september 2021 förelåg ännu inget besked. När så styrelsen i augusti 2021 hittade en annan möjlighet att stabilisera både F- och G-husen, utreddes detta beträffande referenser och metodbeskrivning för den firma (Golvlyftarna i Sverige AB) som sysslar med sådan grundstabilisering. Metoden som innebär att man under högt tryck injekterar den sjunkande grunden med en geopolymer har många fördelar gentemot traditionell pålning, inte minst kostnadsmässigt. Inga nya lån behöver tas upp. Störningen av de boende, som alla kan bo kvar vid stabiliseringen, är minimal under ett fåtal dagar. Dessutom blir vi inte beroende av grannfastighetens entreprenörer och rivningstidpunkt. En plan har upprättats för genomförande av projektet från mitten av oktober till i början av december. Planen omfattar förutom entreprenadkontrakt, a) LR installation av 2x32 ampere uttag i elcentralen. b) Mohlins filmning och utmarkering av avloppsrör före och efter stabilisering, c) information till medlemmarna d) kontrakt med magasineringsfirman Allinstorage e) avtal med flyttfirma för flyttning av upp till 12 källarförråd tur och retur, f) söka tillstånd hos kommunen för lastbil på Strömgatan, g) avtal med Ross Murteknik för renovering av de spruckna källarmurarna.

Styrelsen är medveten om att projektet kan bli uppskjutet om avloppsrören inte bedöms tåla stabiliseringen.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stabil.

Föreningens resultat för innevarande år inklusive underhåll (675 tkr.) och avskrivningar (739 tkr.) uppgår till -656 451 kr.

Om avskrivningskostnaderna elimineras, är det faktiska resultatet ca +82 211 kr.

Föreningens soliditet är 70 %

Vi har en inlåning hos SBAB på 5 593 tkr. med en ränta på 0,3 %.

Vi har samtliga lån hos Nordea i Malmö.

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.

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 oförutsägbara nödvändiga underhållsåtgärder.

### Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	Belopp i kr 2017/2018
Nettoomsättning, kr.	2 118 307	2 118 524	2 095 089	2 093 001
Resultat efter finansiella poster, kr.	-656 451	-197 069	-1 552 332	-221 999
Soliditet, %	70	70	70	71
Resultat exkl. avskrivningar, kr.	82 211	541 593	-814 766	515 564
Årsavgift, kr./m2	656	656	656	655
El, vatten, värme o renhållning, kr./m2	190	184	195	198
Driftskostnader, (fast.skötsel, förspremier o fast.avg, m2)	77	76	104	87
Lån kr./m2	7 246	7 246	7 246	7 246
Ränta, kr./m2	67	82	58	62
Beläningsgrad, % av tax.värde	39	39	51	51

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre uh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 895 000	63 989	-374 331	-197 069
Disposition enl årsstämlobeslut			-197 069	197 069
Årets resultat				-656 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 895 000</b>	<b>63 989</b>	<b>-571 400</b>	<b>-656 451</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsens förslag till resultatdisposition: Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-571 400
Årets resultat	-656 451
<b>Totalt</b>	<b>-1 227 851</b>
disponeras för i ny räkning överföres	-1 227 851
	<b>-1 227 851</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		2 118 307	2 118 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 118 307</u>	<u>2 118 524</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 813 891	-1 325 749
Personalkostnader	3	-20 602	-11 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-738 662</u>	<u>-738 662</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 573 155</u>	<u>-2 075 891</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-454 848</u>	<u>42 633</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 130	21 640
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-214 733</u>	<u>-261 342</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-201 603</u>	<u>-239 702</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-656 451</u>	<u>-197 069</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-656 451</u>	<u>-197 069</u>
<b>Skatter</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-656 451</u>	<u>-197 069</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	72 216 176	72 954 838
Summa materiella anläggningstillgångar		72 216 176	72 954 838
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		72 216 176	72 954 838
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		29 027	23 821
Övriga fordringar		28 283	10 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 820	70 935
Summa kortfristiga fordringar		126 130	105 026
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 913 952	5 892 494
Summa kassa och bank		5 913 952	5 892 494
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 040 082	5 997 520
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		78 256 258	78 952 358

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		55 895 000	55 895 000
Fond yttre underhåll		63 989	63 989
Summa bundet eget kapital		55 958 989	55 958 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-571 400	-374 331
Årets resultat		-656 451	-197 069
Summa fritt eget kapital		-1 227 851	-571 400
<b>Summa eget kapital</b>		54 731 138	55 387 589
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	23 230 000	23 230 000
Summa långfristiga skulder		23 230 000	23 230 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 074	50 986
Skatteskulder		4 656	3 606
Övriga skulder		13 572	15 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 818	264 985
Summa kortfristiga skulder		295 120	334 769
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		78 256 258	78 952 358



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-656 451	-197 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	738 662	738 662
	<u>82 211</u>	<u>541 593</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>82 211</b>	<b>541 593</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 104	-32 086
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-39 649	8 635
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 458</b>	<b>518 142</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 458</b>	<b>518 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 892 494</b>	<b>5 374 352</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 913 952</b>	<b>5 892 494</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Värme och belysning	475 579	456 725
Vatten, renhållning och sophämtning	132 617	130 227
Fastighetsskötsel, trappstädning, mm	139 977	146 957
Fastighetsavgift	51 065	50 015
Försäkringspremier	54 283	44 070
Fastighetsunderhåll	675 352	243 559
Övriga kostnader	285 018	254 196
<b>Summa</b>	<b>1 813 891</b>	<b>1 325 749</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

## Not 4 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 006 192	77 006 192
	<u>77 006 192</u>	<u>77 006 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 051 354	-3 312 692
-Årets avskrivning enligt plan	-738 662	-738 662
	<u>-4 790 016</u>	<u>-4 051 354</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 216 176</b>	<b>72 954 838</b>
Taxeringsvärde byggnad	38 179 000	38 179 000
Taxeringsvärde mark	21 808 000	21 808 000
	<u>59 987 000</u>	<u>59 987 000</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2021-08-31
Nordea Hypotek	2023-08-16	0,70%	6 960 000
Nordea Hypotek	2022-09-21	0,95%	6 995 000
Nordea Hypotek	2022-01-17	1,00%	5 700 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	1,15%	3 575 000
			<u>23 230 000</u>

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
<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 2021-11-18

Björn Hult  
Styrelseordförande

Claes-Göran Brissman

Astrid Löfdahl

Lars-Peter Gustafsson

Johanna Thomsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 november 2021

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 2020-09-01--2021-08-31. 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 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 2021-11-18

Anders Mellblom