

Årsredovisning för  
**Brf. Brandvakt**  
769610-1992  
Räkenskapsåret  
**2012-09-01 - 2013-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2012-09-01 - 2013-08-31.

### 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 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 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](http://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	495 692
årets resultat	157 521
Totalt	1 970 075
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	653 213
balanseras i ny räkning	1 316 862
Summa	1 970 075

Eget skattat kapital och Fonden uppgår nu till 1 970 075 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>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Nettoomsättning		2 000 475	1 995 364
		<u>2 000 475</u>	<u>1 995 364</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	1	-956 012	-1 066 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Rörelseresultat</b>		944 463	829 279
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	53 320	69 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-840 262</u>	<u>-840 405</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		157 521	58 143
<b>Resultat före skatt</b>		<u>157 521</u>	<u>58 143</u>
Skatt på årets resultat		0	36 853
<b>Årets resultat</b>		<u>157 521</u>	<u>94 996</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	76 096 250	76 196 250
		<u>76 096 250</u>	<u>76 196 250</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>76 096 250</u>	<u>76 196 250</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		21 604	24 503
Övriga fordringar		480	32 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 817	73 813
		<u>55 901</u>	<u>131 044</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>2 529 019</u>	<u>2 310 145</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 584 920</u>	<u>2 441 189</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>78 681 170</u>	<u>78 637 439</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<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		495 692	400 696
Årets vinst		157 521	94 996
		<u>1 970 075</u>	<u>1 812 554</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>57 865 075</u>	<u>57 707 554</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 450 000	20 550 000
		<u>20 450 000</u>	<u>20 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		57 210	66 782
Övriga skulder		100 000	106 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 885	206 588
		<u>366 095</u>	<u>379 885</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 681 170</u>	<u>78 637 439</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<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

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Värme och belysning	478 504	428 106
Vatten, renhållning, sophämtning	148 423	139 465
Fastighetsskötsel, trappstädning	155 986	128 113
Övriga fastighetskostnader	80 517	237 817
Övriga kostnader	92 582	132 584
	<b>956 012</b>	<b>1 066 085</b>

### Not 2 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Byggnader och mark	100 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter, bank	53 320	69 269
<b>Summa</b>	<b>53 320</b>	<b>69 269</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Räntekostnader, bank	840 262	847 704
Räntekostnader, övriga	0	50
Räntebidrag	0	-7 349
<b>Summa</b>	<b>840 262</b>	<b>840 405</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 896 250	76 896 250
	76 896 250	76 896 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-700 000	-600 000
-Årets avskrivning enligt plan	-100 000	-100 000
	-800 000	-700 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 096 250</b>	<b>76 196 250</b>
Taxeringsvärde byggnader:	32 645 000	27 136 000
Taxeringsvärde mark:	9 408 000	7 056 000
	42 053 000	34 192 000

## Not 6 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	55 895 000	1 717 558	94 996
Disposition enl årsstämmbeslut		94 996	-94 996
Årets resultat			157 521
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 895 000</b>	<b>1 812 554</b>	<b>157 521</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	20 050 000	20 150 000
	<b>20 450 000</b>	<b>20 550 000</b>

## Underskrifter

Kalmar 2013-11-26

Åke Fagelberg

Robert Norberg

Kenneth Nilsson

Johanna Håkansson

Niklas Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 november 2013.

Lennart Jeansson  
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 2013-11-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 2013-11-26

Åke Fagelberg

## Årsstämmoprotokoll

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägare i Brf. Brandvakten, 769610-1992, "Ort" 200x-mm-dd.

<i>Närvarande</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal röster</i>
§ 1		
§ 2		
§ 3		
§ 4		
§ 5		
§ 6		
§ 7		
§ 8		
§ 9		
§ 10		
§ 11		
§ 12		
§ 13		

Justeras:

#STYRELSEORDF.#  
Ordförande

NN

Vid protokollet:

NN

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf. Brandvakten  
org nr 769610-1992

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Brandvakten för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31. 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 2013-11-26

Lennart Jeansson  
Av föreningen vald revisor