

Årsredovisning för  
**Brf. Brandvakten**  
769610-1992

Räkenskapsåret  
**2016-09-01 - 2017-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Brandvakten, 769610-1992, med säte i Kalmar kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

### Verksamheten

#### **Allmänt om 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 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 2016/2017**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2/11 2016 och påföljande konstituerande styrelsemöte för Brf Brandvakten i Kalmar den 2/11 2016, följande sammansättning: Ordförande Åke Fagelberg, vice ordförande Claes-Göran Brissman, ledamot och ständigt sekreterare Björn Hult, ledamöter Robert Norberg och Sven Ramström och som suppleant valdes Anette Bimby som deltog i styrelsearbetet tom mars 2017.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

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

Föreningen har 59 ägande medlemmar fördelade på 34 lägenheter.

#### **Revisor**

Den av föreningen valda revisorn som svarat för revision av bokslutet har varit Niklas Andersson. Revisorssuppleant, Karl Hassler.

#### **Valberedning**

Årsmötet valde Arne Göth och Lars-Peter Bogh-Gustafsson till valberedningen för 2016/2017.

### **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 har genomförts av hus E, Kaggensgatan/Strömgatan. Saneringen är slutförd med goda resultat under 2017. Den juridiska processen är också avslutad med beslut från försäkringsbolaget Garbo att ersätta föreningen med 1 285 945 SEK. Summan är utbetald av försäkringsbolaget och insatt på föreningens konto. Renoveringen har belastat föreningens resultat med 613 937 kronor innevarande år, efter avdrag för försäkringsersättningen.

### **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 drastiskt minskats. Skillnaden mellan tidigare budgetår och detta är en minskad räntekostnad på 281 TKR.

Vi har en inlåning hos SBAB på 5 421 000 SEK med en ränta på 0,5 %. Styrelsens uppfattning är att vi behöver ett starkt positivt kassaflöde då flera större reparationer och underhåll kan behövas 2017/2018.

Föreningen har en fortsatt gynnsam utveckling på lägenheternas marknadspris. De som sålt har fått bra betalt. Uppskattat värde på hela fastigheten är 90-100 milj. SEK vilket är ca 28-31 000 SEK / kvm.

En intressant utveckling kommer att ske i vårt närområde. Kalmarsunds hotell bygger ut och gamla brandstationen byggs om till lägenheter. Området kommer att förtätas, vilket enligt experter gör våra lägenheter ännu mera attraktiva på marknaden. På vissa lägenheter har priserna på 7-8 år mer än fördubblats.

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 budgetår.

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.

Frågan om progressiv respektive linjär avskrivning för bostadsrättsföreningar har uppmärksamats stort de senaste åren då Bokföringsnämnden slagit fast att progressiv avskrivning, vilket BRF Brandvakten hittills använt, inte längre är tillåtet. I årets bokslut har föreningen ändrat avskrivningsmetod från progressiv till linjär, i enlighet med Bokföringsnämndens anvisning. Ändrad redovisningsmetod ger en negativ resultatpåverkan för föreningen med 637 tkr. Då avskrivning inte påverkar likviditet eller kassaflöde ser inte styrelsen någon anledning till att justera/höja avgifterna. Föreningen har sedan bildandet alltid levererat ett positivt kassaflöde, vilket inte kommer att förändras pga. ändrat regelverk avseende avskrivningar.

Årets resultat har belastats med netto 614 tkr, av engångskaraktär för sanering av en lägenhet. Föreningens likvida medel uppgår i dag till 5 421 tkr. I övrigt hänvisas till flerårsöversikt enligt nedan.

## Flerårsöversikt

	2016/2017	2015/2016	2014/2015	Belopp i kr 2013/2014
Nettoomsättning, kr.	2 026 990	1 952 538	1 991 987	2 010 757
Resultat efter finansiella poster, kr.	-841 229	84 259	286 497	209 887
Soliditet, %	71	71	74	73
Resultat exkl. avskrivningar, kr.	-103 666	184 259	386 497	309 887
Årsavgift, kr./m2	635	612	624	630
El, vatten, värme o renhållning, kr./m2	200	186	186	187
Driftskostnader, (fast.skötsel, förspremier o fast.avg, m2)	80	69	51	69
Lån kr./m2	7 246	7 246	6 355	6 394
Ränta, kr./m2	93	181	192	226
Beläningsgrad, % av tax.värde	51	51	48	49

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre uh	Årets resultat
Vid årets början	55 895 000	2 220 959	84 259
Disposition enl årsstämmobeslut		84 259	-84 259
Årets resultat			-841 229
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 895 000</b>	<b>2 305 218</b>	<b>-841 229</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -841 229 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	0
årets resultat	-841 229
Totalt	-841 229
disponeras för	
lanspråkstas fond yttre underhåll	-841 229
Summa	-841 229

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		2 026 990	1 952 538
Övriga rörelseintäkter	2	1 285 945	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 312 935</u>	<u>1 952 538</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 231 488	-1 218 849
Personalkostnader	4	-5 379	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-737 563	-100 000
Övriga rörelsekostnader	5	-1 899 882	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 874 312</u>	<u>-1 318 849</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-561 377</u>	<u>633 689</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 142	29 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 994	-578 831
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-279 852</u>	<u>-549 430</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-841 229</u>	<u>84 259</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-841 229</u>	<u>84 259</u>
<b>Skatter</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-841 229</u>	<u>84 259</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-08-31</i>	<i>2016-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	75 058 687	76 339 167
Summa materiella anläggningstillgångar		75 058 687	76 339 167
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		75 058 687	76 339 167
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 002	15 743
Övriga fordringar		5 170	7 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 789	54 517
Summa kortfristiga fordringar		54 961	77 617
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 861 054	5 390 883
Summa kassa och bank		5 861 054	5 390 883
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 916 015	5 468 500
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		80 974 702	81 807 667

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
<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		2 305 218	2 220 959
Summa bundet eget kapital		58 200 218	58 115 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-841 229	84 259
Summa fritt eget kapital		-841 229	84 259
<b>Summa eget kapital</b>		57 358 989	58 200 218
<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		137 576	151 729
Skatteskulder		20 968	393
Övriga skulder		1 464	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 705	225 327
Summa kortfristiga skulder		485 713	477 449
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		80 974 702	81 807 667

## 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	1

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Försäkringsersättning	1 285 945	0
<b>Summa</b>	<b>1 285 945</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Värme och belysning	480 329	455 164
Vatten, renhållning och sophämtning	158 380	138 647
Fastighetsskötsel, trappstädning, mm	160 307	159 965
Fastighetsavgift	56 803	23 028
Försäkringspremier	38 754	37 282
Fastighetsunderhåll	206 204	276 913
Övriga kostnader	130 711	127 850
<b>Summa</b>	<b>1 231 488</b>	<b>1 218 849</b>



#### 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 innevarande 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.

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

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 439 167	79 269 386
-Nyanskaffningar	0	1 132 449
-Avyttringar och utrangeringar	0	-2 962 668
-Omklassificering	-542 917	0
	<u>76 896 250</u>	<u>77 439 167</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 100 000	-1 000 000
-Årets avskrivning enligt plan	-737 563	-100 000
	<u>-1 837 563</u>	<u>-1 100 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>75 058 687</b>	<b>76 339 167</b>
Taxeringsvärde byggnad	32 297 000	32 297 000
Taxeringsvärde mark	13 328 000	13 328 000
	<b>45 625 000</b>	<b>45 625 000</b>

#### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Slutförfallodag	Ränta	2017-08-31
Nordea Hypotek	2019-09-16	0,80%	6 995 000
Nordea Hypotek	2018-08-05	0,65%	5 700 000
Nordea Hypotek	2019-11-13	0,85%	3 575 000
Nordea Hypotek	2020-08-05	0,95%	6 960 000
Amortering inom ett år			-100 000
			<u><b>23 130 000</b></u>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

## Underskrifter

Kalmar 2017-11-22

Åke Fagelberg  
Styrelseordförande

Claes-Göran Brissman

Björn Hult

Robert Norberg

Sven Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 november 2017

Niklas Andersson  
Av föreningen utsedd revisor