

ÅRSREDOVISNING

2023

Bostadsrättsföreningen

Af Klint

735000-1058



DAGORDNING
ENLIGT STADGARNA §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Af Klint stadgar

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1955-04-15
Nuvarande ekonomisk plan registrerades	1960-05-24
Nuvarande stadgar registrerades	2019-05-10

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Markus Leo, ordförande	2024
Anna Ohlsson	2024
Eva Eklind Blomkvist	2024

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

Birgitta Nordell	2024
Anders Häggström	2024

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

Berit Danielson	2024
Ekonomitjänst B. Danielson AB	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

Styrelsen utgör valberedning, och varje medlem har förslagsrätt på årsstämman.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening, alternativt en ledamot i förening med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-03-23.



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Karlskrona Af klint nr 19, med adresserna Amiralitetstorget 23, Amiralitetsgatan 2, 4, 6A samt 6B, 371 30 Karlskrona. Byggnaden var klar för inflyttning 1960.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rok	15 st	
2 rok	12 st	
3 rok	24 st	
4 rok	4 st	
5 rok	1 st	
6 rok	1 st	
Lokaler	7 st	
<hr/>		
Totalt:	64 st	5 362 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2023 8st överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2022, 6st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	5 st
Garage	1 st
Lokal (övernattningsrum)	1 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Total tomtarea	1 997 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 616 kvm
Total lokalarea	1 746 kvm



TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	64 468 000 kr
Varav markvärde	19 268 000 kr
Värde byggnad	45 200 000 kr
Varav värde, bostäder	34 000 000 kr
Varav värde, lokaler	11 200 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 589kr/lgh för 2023. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Hisservice	Motum
Kabel-TV och bredband	Comhem/Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken, bundet avtal 2026-10

Enligt stämmobeslut har styrelsen 1 pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK (bostäder)	2023
Energideklaration	2021
Radonmätning (långtidsmätning)	2019-05

HISTORIK

Fönsterbyte	1996
Stambyte	2001
Hissar, ombyggda	2019
Förbättring av tvättstugor	2019
Miljörum	2021
Ny avfuktare i torkrum	2023



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 153 528 kr

2023: Avfuktare i torkrum
Service av tvättstugor
Spolning av avlopp
Felsökning och åtgärd, värme
Byte låscylindrar i förrådsutrymme
Åtgärder på avloppspumpar samt tömning

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 141 941 kr

2023: Byte av styr- och regler värmeundercentral
Installation av belysning vid infart
Byte av armaturer
Byte av vattenmätarkonsoll

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett bra räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 338 992kr.

Under året har låneomsättning påverkat föreningens utgifter för räntor, men tack vare likviditetsöverskott över tid har styrelsen kunnat besluta om likviditetsplacering på fastränta, och därmed faktiskt kunna sänka räntenettet för föreningen.

Föreningen gör avskrivningar om 314 219kr, och sätter av 520 000kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske. Föreningen amorterar 200 000kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

I budget för 2022 beslutades om avgiftshöjning med 5% från och med 2022-01-01 för att säkerställa marginalerna i en orolig tid. Inför 2023 och även 2024 är avgifterna oförändrade.

Budget för 2024 innehåller avsättning till yttre fond om 520 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 314 600kr.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 537 440kr. Budget visar en förlust om -297 160kr.

Den budgeterade förlusten förväntas inte påverka föreningens möjligheter att möta framtida förpliktelser. Förlusten uppstår huvudsakligen till följd av nu gällande regler för en bostadsrättsförening vid tillämpning av Bokföringsnämndens anvisningar avseende bokslutstyp K2.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2025-12-01	0,91%	762 500 kr	0
Stadshypotek	2028-06-01	4,12%	1 450 000 kr	200 000
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 458 010 kr	0
			5 670 510 kr	200 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 2,16%

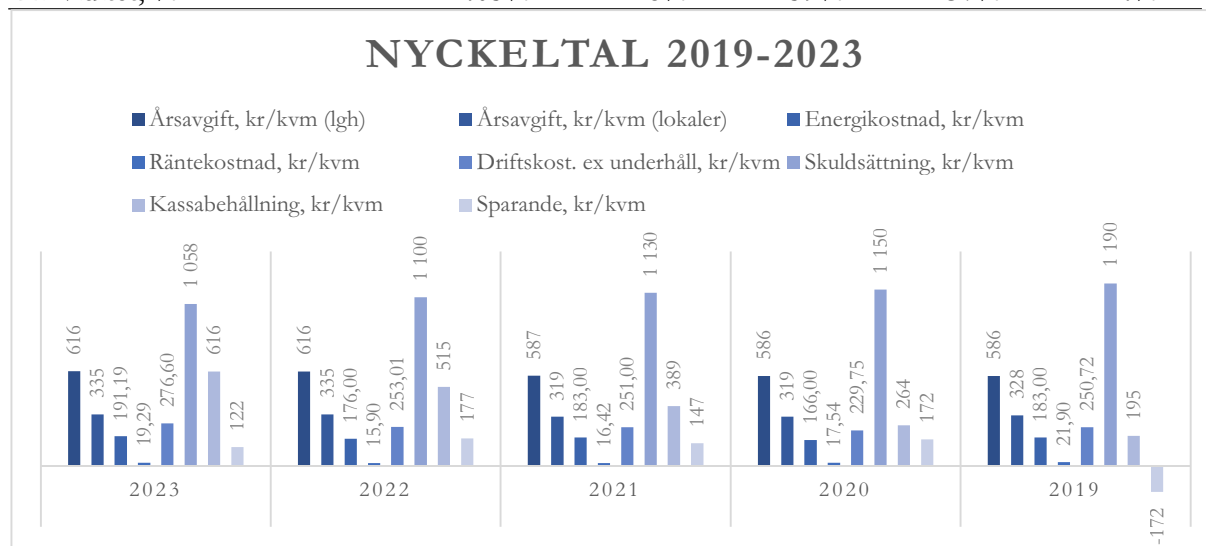
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 5 470 510 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 200 000 kr



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 835 728	2 830 756	2 699 331	2 695 027	2 702 008
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	616	616	587	586	586
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	335	335	319	319	328
Andel årsavgift, % av nettoom.	99	99	99	99	99
Uppvärmning, kr/kvm	105,46	96,76	105,63	89,67	99,58
Elförbrukning, kr/kvm	19,69	17,91	17,59	16,43	15,62
Vatten, kr/kvm	66,04	61,01	60,11	59,68	68,01
Energikostnad, kr/kvm	191,19	175,69	183,33	165,78	183,20
Sophantering, kr/kvm	11,62	11,42	10,41	10,47	10,23
Räntekostnad, kr/kvm	19,29	15,90	16,42	17,54	21,90
Ränteintäkt, kr/kvm	11,77	0,86	0,00	0,00	0,00
Drift. ex underhåll, kr/kvm	276,60	253,01	251,00	229,75	250,72
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 023	12 023	10 282	10 282	10 371
Behållning yttre fond, kr/kvm	242	145	56	-26	171
Avskrivning, kr/kvm	59	59	59	59	45
Årets resultat, kr	338 992	637 233	471 708	607 276	-1 200 052
Årets likviditetsöverskott, kr	653 211	951 452	785 927	921 495	-885 833
Total låneskuld, kr	5 670 510	5 863 010	6 063 010	6 183 010	6 383 010
Skuldsättning, kr/kvm	1 058	1 093	1 131	1 153	1 190
Nettoskuldsättning, kr/kvm	442	578	741	889	996
Räntekänslighet, %	2,00%	2,07%	2,37%	2,29%	2,36%
Kassabehållning, kr/kvm	616	515	389	264	195
Sparande, kr/kvm	122	177	147	172	-172
Balansomslutning, kr	8 266 085	8 026 481	7 683 315	7 325 993	7 266 178
Soliditet, %	24%	20%	13%	7%	-1%
Likviditet, %	405%	128%	259%	237%	114%



SPARANDE:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING

Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

SOLIDITET:

Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

LIKVIDITET:

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER

Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	295 100	75 000	778 354	-159 926	637 233
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut					
Balanseras i ny räkning				637 233	-637 233
Årets resultat, kr					338 992
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	1 298 354	-42 693	338 992

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-42 693 kr
Årets resultat	338 992 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-520 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	141 941 kr
Summa	-81 760 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-81 760 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 835 728	2 830 756
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 835 728	2 830 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 483 152	-1 356 656
Planerat underhåll		-141 941	0
Löpande reparationer		-153 528	-109 151
Övriga kostnader	3	-58 661	-39 042
Personalkostnader	4	-62 451	-61 485
Fastighetsavgift/skatt		-242 457	-232 233
Avskrivningar	5	-314 219	-314 219
Summa rörelsekostnader		-2 456 409	-2 112 786
Rörelseresultat		379 319	717 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter		63 109	4 590
Räntekostnader		-103 436	-85 327
Summa finansiella poster		-40 327	-80 737
Resultat efter finansiella poster		338 992	637 233
Resultat före skatt		338 992	637 233
Årets resultat		338 992	637 233



Balansräkning

	Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		3 794 455	4 033 581
Lägenhetsdörrar		206 951	247 479
Undercentral fjärrvärme		0	0
Föreningslokal		0	0
Hissar		899 705	934 270
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 901 111	5 215 330
Summa anläggningstillgångar		4 901 111	5 215 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 359	20 302
Övriga fordringar		38 841	29 423
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 200	49 725
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 300 774	2 761 426
<i>Summa kassa och bank</i>		3 300 774	2 761 426
Summa omsättningstillgångar		3 364 974	2 811 151
SUMMA TILLGÅNGAR		8 266 085	8 026 481



Balansräkning

Not.	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	295 100	295 100
Reservfond	75 000	75 000
Fond för yttre underhåll	1 298 354	778 354
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 668 454	1 148 454
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-42 694	-159 926
Årets resultat	338 992	637 233
<i>Summa fritt eget kapital</i>	296 298	477 307
Summa eget kapital	1 964 752	1 625 761
Långfristiga skulder		
Fastighetslån, långfristig del	5 470 510	4 213 010
Summa långfristiga skulder	5 470 510	4 213 010
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering	200 000	1 650 000
Medlemmars reparationsfond	55 361	57 001
Leverantörsskulder	209 860	136 603
Förskottsbetalade avgifter	237 416	223 819
Skatteskulder	17 458	17 458
Övriga skulder	0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 728	102 829
Summa kortfristiga skulder	830 823	2 187 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 266 085	8 026 481



Kassaflödesanalys

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	379 319
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	314 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	693 538

Erhållen ränta	63 109
Erlagd ränta	-103 436
	-40 327

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 211
---	----------------

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Förändring av rörelsefordringar	-14 475
Förändring av rörelseskulder	100 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	739 348

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 000

Årets kassaflöde	539 348
Likvida medel vid årets början	2 761 426
Likvida medel vid årets slut	3 300 774



Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

	2023	2022
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 226 402	2 226 404
Årsavgifter lokaler	585 286	585 286
Årsavgifter garage och p-platser	6 576	6 700
Övernattningsslägenheten	16 600	12 200
Öres- och kronutjämning	64	66
Kravavgifter	800	100
Summa	2 835 728	2 830 756

Not. 2 Driftskostnader		
Fastighetsel	-105 598	-96 045
Fastighetsförsäkring	-45 272	-51 638
Fjärrvärme	-565 482	-518 838
Förvaltning, admin	-77 615	-74 988
Förvaltning Teknisk förvaltning	-147 000	-140 004
Förvaltning, utöver avtal	3 627	0
Hissar	0	-5 512
Hissbesiktning	-8 191	-7 818
Möteskostnader	-13 319	-7 840
OVK	-64 288	0
Revision	-3 750	-2 625
Snöröjning	-16 012	-24 785
Sophantering	-62 330	-61 247
TV och bredband	-23 834	-27 543
Vatten och avlopp	-354 088	-327 148
Övriga besiktningar / energideklaration	0	-10 625
Summa	-1 483 152	-1 356 656

Not. 3 Övriga kostnader		
Bankkostnader	-3 000	-3 220
Bolagsverket	-800	-800
Branschorganisationer	-2 500	0
Förbrukningsmaterial	-6 322	-4 986
Hemsida	-5 250	-5 100



Konsultarvode		
Kontorsmaterial	-455	0
Kopieringskostnader	-2 812	-2 938
Kreditupplysningar	-875	-1 750
Lämnade bidrag och gåvor	-9 707	-8 907
Porto	-18	-231
Datakommunikation / SRÖ	-1 125	0
Tidningar	0	-2 500
Övriga fastighetskostnader	-25 797	-8 610
Summa	-58 661	-39 042

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-48 300	-47 600
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-48 300</i>	<i>-47 600</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-14 151	-13 885
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-62 451</i>	<i>-61 485</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärde Byggnader	11 956 327	11 956 327
Ackumulerade avskrivningar	-7 922 746	-7 683 620
Årets avskrivningar	-239 126	-239 126
Lägenhetsdörrar	608 535	608 535
Ackumulerade avskrivningar	-361 056	-320 528
Årets avskrivning	-40 528	-40 528
Föreningslokal	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
Årets avskrivning	0	0
Hissar	1 038 000	1 038 000
Ackumulerade avskrivningar	-103 730	-69 165
Årets avskrivning	-34 565	-34 565
Summa	4 901 111	5 215 330

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	9 065 000	9 065 000
Summa ställda säkerheter	9 065 000	9 065 000



UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF AF KLINT

Karlskrona 2024-

Markus Leo
Ordförande

Anna Ohlsson

Eva Eklind Blomkvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2024-⁰²⁻¹⁵



Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Deltagare

BRF AF KLINT Sverige

Signerat med E-signering

Markus Leo
Ordförande
markus@mactum.se

2024-02-04 14:41:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.247.15

Signerat med E-signering

Anna Ohlsson
Ledamot
annaohlsson@live.se

2024-02-04 21:46:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.197.162

Signerat med E-signering

Ewa Eklind Blomqvist
Styrelsesuppleant
ewa.eklind.blomqvist@icloud.com

2024-02-11 19:20:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.136.206

Granskare

Birgitta Nordell
Styrelsesuppleant
birgittanordell2@gmail.com

Leveranskanal: E-post

Granskare

Anders Häggström
Styrelsesuppleant
2anders.haggstrom@telia.com

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Af Klint, 735000-1058

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Af Klint för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Af Klint för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lenhovda 2024-02-15



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter bostäder	2 226 404	2 226 000	2 226 404	2 226 000	2 123 306
3023	Årsavgifter lokaler	585 286	588 000	585 286	588 000	557 415
3015	Garage & bilplatser	9 600	9 600	6 700	9 600	6 300
3540	Påminnelseavgifter	0	0	100	0	700
3590	Övriga fakturerade kostnader	0	0	0	0	0
3250	Hyra övernattningslägenhet	15 000	15 000	12 200	15 000	11 550
3740	Öresjustering	0	0	66	0	60
8310	Ränteutgifter från omsättningstillgångar	0	0	4 590	0	0
Summa intäkter		2 836 290	2 838 600	2 835 346	2 838 600	2 699 331

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK / Energideklaration	0	0	10 625	35 000	0
4142	Hiss Besiktning	8 000	8 000	7 818	8 000	7 619
Summa obligatoriska besiktningar		8 000	8 000	18 443	43 000	7 619
4234	Tvättutrustning reparation	10 000	10 000	5 419	10 000	1 228
4301	Löpande reparationer	120 000	120 000	103 732	120 000	73 113
4501	Planerat underhåll	0	0	0	0	41 125
Summa reparationer och underhåll		130 000	130 000	109 151	130 000	115 466
4120	Städ, tillkommande på avrop	1 000	1 000	0	1 000	0
4246	Hiss	10 000	10 000	5 512	10 000	0
4611	Fastighetsel	105 000	105 000	96 045	100 000	94 327
4623	Fjärrvärme	620 000	580 000	518 838	540 000	566 364
4630	Vatten	418 000	380 000	327 148	335 000	322 306
4640	Sophämtning, ev. container mm	62 000	60 000	61 247	60 000	55 828
4711	Försäkring	55 000	55 000	51 638	50 000	45 671
4760	TV avgifter	30 000	30 000	27 543	30 000	27 524
4800	Fastighetsavgift	235 000	210 000	232 233	210 000	211 364
4810	Korrigerigering tidigare års skatt	0	0	0	0	47 152
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	25 000	8 610	20 000	26 455
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 986	10 000	4 441
5901	Hemsida, drift mm	5 500	4 000	5 100	4 000	5 100
6110	Kontorsmaterial	500	500	0	1 000	0
6250	Porto	0	0	231	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	20 000	20 000	7 840	30 000	0
6520	Tryckning & kopiering	4 000	4 000	2 938	4 000	3 565
6550	Konsultarvode, balkongprojekt	35 000	35 000	0	35 000	1 708
6551	Hissprojekt	0	0	0	0	0
6560	Branschorganisationer	0	0	0	5 500	0
6970	Tidskrifter	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	8 907	2 000	0
Summa driftskostnader		1 639 000	1 532 500	1 361 316	1 450 000	1 414 305

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2024	2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4780	Fastighetsskötsel	147 000	140 000	140 004	140 000	129 756
4781	Förvaltning	80 000	75 000	74 988	75 000	69 996
5164	Snöröjning	15 000	15 000	24 785	15 000	22 088
6061	Kreditupplysning UC	2 000	2 000	1 750	2 000	1 225
6490	Registreringsavgift, övrigt	1 000	1 000	800	1 000	1 000
Summa förvaltningskostnader		245 000	233 000	242 327	233 000	224 065
6410	Styrelsearvode	48 000	45 000	47 600	45 000	47 400
6421	Revisionsarvode, extern revisor	4 000	4 000	2 625	4 000	4 375
7510	Arbetsgivaravgifter	15 750	15 750	13 885	14 000	9 162
Summa arvode och revision		67 750	64 750	64 110	63 000	60 937
6570	Bankavgifter	4 000	3 000	3 220	3 000	2 969
8410	Räntor	121 000	100 000	85 327	90 000	88 043
8423	Kostnadsräntor för skatter och avgifter	0	0	0	0	0
Summa bank-, och räntekostnader		125 000	103 000	88 547	93 000	91 012
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		621 540	767 350	951 452	826 600	785 927
<i>Amortering avgår från detta belopp om fn.200 000kr/år</i>						
7821	Avskrivning byggnader	240 000	240 000	239 126	240 000	239 126
7823	Avskrivning fastighetsinventarier	40 000	40 000	40 528	40 000	40 528
7822	Avskrivning hissar	34 600	34 600	34 565	34 600	34 565
Summa avskrivningar		314 600	314 600	314 219	314 600	314 219
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	520 000	520 000	0	520 000	0
Summa avsättning till yttre fond		520 000	520 000	0	520 000	0
Överskott / Underskott		-213 060	-67 250	637 233	-8 000	471 708
Summa kostnader		2 836 290	2 838 600	2 835 346	2 838 600	2 699 331



OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodena, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.





Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se