

ÅRSREDOVISNING

2015

FÖR

BRF

AF KLINT

Måndagen den 11 april kl. 18.30

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare för stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning med redogörelse för 2015
7. Föredragning av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
8. Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
9. Fråga om resultatdisposition
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. I stadgenlig ordning inkomna ärenden
 - eventuella skiftliga motioner
16. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Brf Af Klint

735000-1058

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Lindgren, ordf. 2 år

Christofer Enarsson vice ordf. 1 år

Anne Dehlin sekr. 2 år

Denice Werelius, 1 år

Suppleanter

Sigvard Karlsson, 1 år (avgått under verksamhetsåret)

Viktor Moberg, 1 år

På valbar plats: Ordinarie ledamöterna Christofer Enarsson, Denice Werelius samt suppleanterna Sigvard Karlsson och Viktor Moberg.

Revisorer

Anette Lirsjö (avflyttad)

Lars Mattsson, KPMG

Valberedning

Birgitta Nordell och Agnetha Karlsson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ordinarie ledamöter i förening alternativt en ledamot med extern firmatecknare.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 27 maj 2015.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Af Klint nr 19 i Karlskrona kommun med adress Amiralitetstorget 23 och Amiralitetsgatan 2, 4, 6 A och B.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad genom Länsförsäkringar Blekinge, gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

7 st lokaler

Lägenhets- och lokalyta 5316 kvm.

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt

Under året har sju lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Föreningens registreringsdatum är 1955-04-15.

Taxeringsvärde 2015, 40.400.000 kr, varav markvärde 10.400.000 kr.

Personal och löner

Föreningen har ingen anställd personal. PH Konsult & Förvaltning AB, har biträtt styrelsen med den ekonomi-/administrativa förvaltningen enligt särskilt avtal.

Arvoden har betalats ut till styrelsen enligt stämmobeslut.

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av byggnader och övriga tillgångar.

Styrelsen.

Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Budget för 2016 bifogas.

Avgifterna skall var oförändrade under 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 698	2 709	2 698
Resultat efter finansiella poster	185	564	569
Soliditet %	7	5	-2
Kassalikviditet %	278	227	120
Rörelsemarginal %	13	30	29

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet = Totalt eget kapital / Totalt kapital

Kassalikviditet = Summa omsättningstillgångar / Summa kortfristiga skulder

Rörelsemarginal = Rörelseresultat / Omsättning

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	161 009
Årets resultat	185 414
Årets fondavsättning enligt budget	-570 000
Ianspråkstagande av yttre fond	209 842
<i>Summa</i>	<i>-13 735</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-13 735
<i>Summa</i>	<i>-13 735</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	2 697 672	2 708 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 697 672	2 708 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 309 237	-1 233 111
Planerat underhåll		-209 842	0
Löpande reparationer		-99 112	-76 238
Övriga kostnader		-225 353	-75 747
Personalkostnader	3	-57 640	-57 083
Fastighetsavgift/skatt	4	-161 807	-182 393
Avskrivningar	5	-279 127	-279 127
Summa rörelsekostnader		-2 342 118	-1 903 699
Rörelseresultat		355 554	805 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 535	2 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 675	-243 525
Summa finansiella poster		-170 140	-241 403
Resultat efter finansiella poster		185 414	563 766
Resultat före skatt		185 414	563 766
Årets resultat		185 414	563 766

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	5	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 707 468	5 946 595
Lägenhetsdörrar	528 535	568 535
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>6 236 003</i>	<i>6 515 130</i>
Summa anläggningstillgångar	6 236 003	6 515 130
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	7 552	15 342
Övriga fordringar	35	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 014	13 898
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>55 601</i>	<i>29 240</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 929 918	1 528 602
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 929 918</i>	<i>1 528 602</i>
Summa omsättningstillgångar	1 985 519	1 557 842
SUMMA TILLGÅNGAR	8 221 522	8 072 972

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		295 100	295 100
Reservfond		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll		-103 313	-673 313
<i>Summa bundet eget kapital</i>		266 787	-303 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		161 009	167 243
Årets resultat		185 414	563 766
<i>Summa fritt eget kapital</i>		346 423	731 009
Summa eget kapital		613 210	427 796
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 893 010	6 958 010
Summa långfristiga skulder		6 893 010	6 958 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	80 000	87 500
Medlemmarnas reparationsfond		93 796	94 780
Leverantörsskulder		221 071	86 956
Förskottsbetalada avgifter		209 402	214 157
Skatteskulder		524	22 321
Deposition av månadsavgift		0	46 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	110 509	134 891
Summa kortfristiga skulder		715 302	687 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 221 522	8 072 972
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 065 000	9 065 000
Summa ställda säkerheter		9 065 000	9 065 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd

Följande avskrivningstider tillämpas;

Typ	Antal år
Byggnader	50
Lägenhetsdörrar	15

Not 1	Årsavgifter, hyror	2015	2014
Årsavgifter		2 120 375	2 120 384
Årsavgifter, lokaler		557 415	557 415
Hyror, bilplatser och garage		8 400	8 400
Hyra övernattningslägenheten		11 250	6 000
Övriga fakturerade kostnader		172	16 609
Kronutjämning		60	60
		2 697 672	2 708 868

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel, köpt tjänst		-129 751	-129 628
Städning, köpt tjänst		-438	-3 064
Ventilationskontroll		-58 500	-9 575
Hissbesitkningar		-5 569	0
Hiss		-8 891	-16 706
Fastighetsel		-77 641	-78 676
Fjärrvärme		-578 949	-560 999
Vatten och avlopp		-255 298	-226 856
Avfallshantering		-49 793	-39 192
Försäkringspremier		-43 643	-42 824
Förvaltning		-54 549	-59 506
Snörörjning		-750	-6 434
Revisionsarvode extern revisor		-10 000	-9 375
Möteskostnader		-6 720	-8 479
TV avgifter		-28 745	-41 797
		-1 309 237	-1 233 111

Not 3	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	-44 924	-44 500
	Sociala kostnader	-12 716	-12 583
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>-57 640</i>	<i>-57 083</i>

Not 4	Fastighetsavgift/skatt	2015	2014
	Fastighetsavgift/skatt 2014	0	-160 152
	Fastighetsavgift/skatt 2015	-161 608	0
	Korrigerig av tidigare års feldebiterad fastighetsavgift	-199	-22 241
		-161 807	-182 393

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2015	2014
	Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
	Ackumulerade avskrivningar	-6 009 732	-5 770 605
	Årets avskrivningar	-239 127	-239 127
	Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
	Ackumulerade avskrivningar	-40 000	0
	Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
	Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
	Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
	Årets avskrivning	0	0
		6 236 003	6 515 130

Not 6	Förändringar i eget kapital				
		Medlems- insatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat
					Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	295 100	75 000	-673 313	167 243
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
	Balanseras i ny räkning				-6 234
	Disp.enligt årsstämmobeslut			570 000	-570 000
	Årets resultat				185 414
	Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	-103 313	161 009
					185 414
		Totalt			
	Belopp vid årets ingång	427 796			
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
	Balanseras i ny räkning	0			
	Disp.enligt årsstämmobeslut	0			
	Årets resultat	185 414			
	Belopp vid årets utgång	613 210			

Not 7	Förfallotid skulder	2015-12-31	2014-12-31
<i>Lån</i>			
	Stadshypotek, 3,04 %, Omsättning 2017-12-01	1 282 500	1 332 500
	Stadshypotek, 2,92 %, Omsättning 2018-06-01	2 000 000	2 000 000
<i>Lån</i>			
	Stadshypotek, 1,98 %, Omsättning 2019-12-30	3 690 510	3 713 010
	Summa	6 973 010	7 045 510
	Avgår nästa års amortering	-80 000	-87 500
		6 893 010	6 958 010

Lånen har amorterats med 72.500 kr

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Uppvärmning	73 318	87 486
	Sophämtning	3 761	3 627
	Fastighetsel	7 065	6 558
	Förvaltning	0	4 959
	TV avgifter	0	3 115
	Fastighetsskötsel	0	21 578
	Möteskostnader	6 720	0
	Räntor	19 645	7 568
		110 509	134 891

UNDERSKRIFTER

Karlskrona 2016 - 07-11



Tommy Lindgren



Anne Dehlin



Christoffer Enarsson



Denice Werelius

Min revisionsberättelse har lämnats 29/3 - 2016



Lars Mattsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf af Klint, org. nr 735000-1058

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf af Klint för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf af Klints finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf af Klint för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den

29/3 - 2016

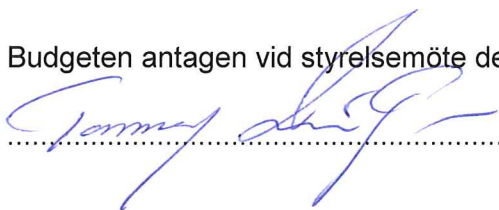


Lars Mattsson
Godkänd revisor
KPMG AB

	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2016	2015	2015	2014
	1/1-31/12	1/1-31/7	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	2 082 056	1 236 891	2 082 056	2 120 384
Årsavgifter lokaler	595 744	325 159	595 744	557 415
Övriga faktureade kostnader	0	172	0	16 609
Hyra övernattningsslägenhet	5 000	8 850	5 000	6 000
Ränteintäkter	1 500	1 500	3 000	2 122
Övriga intäkter	0	0	0	0
Öresjustering	0	35	0	60
Garage & bilplatser	8 500	4 900	8 500	8 400
Summa intäkter	2 692 800	1 577 507	2 694 300	2 710 990
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410 Styrelsearvode	46 000	0	45 300	44 500
6420 Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 000	12 000	9 375
7510 Arbetsgivaravgifter	13 000	0	14 000	12 583
6110 Kontorsmaterial	0	0	500	0
6520 Tryckning, kopiering	1 500	3 008	3 000	1 281
6560 Serviceavgifter branschorg.	0	0	0	14 413
6061 Kreditupplysning UC	1 000	175	1 500	2 450
6490 Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	0	1 000	0
4630 Vatten	230 000	195 898	200 000	226 856
4611 Fastighets el	78 000	39 173	75 000	78 676
4623 Fjärrvärme	590 000	361 798	615 000	560 999
4781 Förvaltning	70 000	24 795	60 000	59 506
4640 Sophämtning, ev. container mm	42 000	29 391	45 000	39 192
4141 Vent. Kontroll OVK	0	58 500	5 000	9 575
5460 Förbrukningsmaterial	4 000	2 035	6 000	2 248
8860 Avsättn.föreningens rep.fond	0	0	570 000	0
lanspråktagande av rep. Fond	0	0	0	0
4140 Obligatoriska besiktningar	5 000	0	5 000	0
4110 Fastighetsskötsel	135 000	65 314	130 000	132 692
5164 Snöröjning	15 000	750	15 000	6 434
4234 Tvättutrustning reparation	15 000	3 150	15 000	7 125
4301 Löpande reparationer	80 000	59 179	50 000	69 113
4501 Planerat underhåll	0	71 012	0	0
4246 Hiss	20 000	4 166	20 000	16 706
4142 Hiss Besiktning	6 000	0	6 000	0
4760 TV avgifter	44 000	21 878	40 000	41 797
4711 Försäkring	60 000	58 516	55 000	42 824
4800 Fastighetsavgift	180 000	100 376	145 000	182 393
7821 Avskrivning byggnader	240 000	0	240 000	239 127
Avskrivning fastighetsinventarier	0	0	0	40 000

8410	Räntor	200 000	109 176	245 000	243 525
6570	Bankavgifter	5 000	2 149	5 000	4 407
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	172	5 000	8 326
5193	DÖS, övervakning värmesystem	15 000	11 718	15 000	14 122
5901	Hemsida, drift mm	3 000	1 118	3 000	11 430
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	0	5 000	8 479
6491	Särskild granskning	0	192 405	40 000	16 800
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 000	0	2 000	270
	Överskott / Underskott	570 300	151 655	0	563 766
	Summa kostnader	2 692 800	1 577 507	2 694 300	2 710 990

Budgeten antagen vid styrelsemöte den **20/8-2015**



.....