

ÅRSREDOVISNING

2016

FÖR

BRF

Af Klint

Datum: Tisdagen den 11 april kl. 18.30

Plats: Runda Rum, Amiralitetsgatan 4

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 2016
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 2016-01-01 - 2016-12-31

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter
Tommy Lindgren, ordf. 1 år
Christofer Enarsson vice ordf. 2 år
Anne Dehlin sekr. 1 år
Denice Werelius, 2 år

Suppleanter
Erica Reimhagen (avflyttad)
Viktor Moberg, 1 år

På valbar plats: Ordinarie ledamöterna Tommy Lindgren och Anne Dehlin samt suppleanterna Viktor Moberg och Erica Reimhagen (fyllnadsval).

Revisorer
Ekonomitjänst B. Danielsson AB

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 11 april 2016.

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 åtta lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Föreningens registreringsdatum är 1955-04-15.

Taxeringsvärde 2016, 45.534.000 kr, varav markvärde 14.334.000 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 fem protokollförda styrelsemöten.

Budget för 2017 bifogas.

Avgifterna skall var oförändrade under 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 692	2 698	2 709	2 698
Resultat efter finansiella poster	-208	185	564	569
Soliditet %	5	7	5	-2
Kassalikviditet %	313	278	227	120
Rörelsemarginal %	-1	13	30	29

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	295 100	75 000	-103 313	161 009	185 414
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			360 158	-174 744	-185 414
Årets resultat					-207 711
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	256 845	-13 735	-207 711
					Totalt
Belopp vid årets ingång					613 210
Balanseras i ny räkning					0
Årets resultat					-207 711
Belopp vid årets utgång					405 499

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 735
Årets resultat	-207 711
Årets fondavsättning enl budget	-570 000
Anspråkstagande av yttre fond	779 602
<i>Summa</i>	<i>-11 844</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-11 844
<i>Summa</i>	<i>-11 844</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	2 691 772	2 697 672
Övriga rörelseintäkter		1 797	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 693 569	2 697 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 272 308	-1 309 237
Planerat underhåll		-779 602	-209 842
Löpande reparationer		-117 250	-99 112
Övriga kostnader		-65 058	-225 353
Personalkostnader	3	-58 219	-57 640
Fastighetsavgift/skatt	4	-160 348	-161 807
Avskrivningar	5	-279 127	-279 127
Summa rörelsekostnader		-2 731 912	-2 342 118
Rörelseresultat		-38 343	355 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	1 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 468	-171 675
Summa finansiella poster		-169 368	-170 140
Resultat efter finansiella poster		-207 711	185 414
Resultat före skatt		-207 711	185 414
Årets resultat		-207 711	185 414

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	5	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 468 341	5 707 468
Lägenhetsdörrar	488 535	528 535
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5 956 876</i>	<i>6 236 003</i>
Summa anläggningstillgångar	5 956 876	6 236 003
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	0	7 552
Övriga fordringar	1 267	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 977	48 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>23 244</i>	<i>55 601</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 829 403	1 929 918
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 829 403</i>	<i>1 929 918</i>
Summa omsättningstillgångar	1 852 647	1 985 519
SUMMA TILLGÅNGAR	7 809 523	8 221 522

		2016-12-31	2015-12-31
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		256 845	-103 313
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>626 945</i>	<i>266 787</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 735	161 009
Årets resultat		-207 711	185 414
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-221 446</i>	<i>346 423</i>
Summa eget kapital		405 499	613 210
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 813 010	6 893 010
Summa långfristiga skulder		6 813 010	6 893 010
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		80 000	80 000
Medlemmarnas reparationsfond		77 281	93 796
Leverantörsskulder		117 743	221 071
Förskottsbetalda avgifter		204 360	209 402
Skatteskulder		0	524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	111 630	110 509
Summa kortfristiga skulder		591 014	715 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 809 523	8 221 522

NOTER

Redovisningsprinciper

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

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	2016	2015
Årsavgifter		2 120 385	2 120 375
Årsavgifter, lokaler		557 415	557 415
Hyror, bilplatser och garage		8 263	8 400
Hyra övernattningslägenheten		5 250	11 250
Övriga fakturerade kostnader		0	172
Faktureringsavgifter		400	0
Kronutjämnning		60	60
		2 691 773	2 697 672

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel, köpt tjänst		-129 752	-129 751
Städning, köpt tjänst		0	-438
Ventilationskontroll		0	-58 500
Hissbesiktningar		-5 729	-5 569
Hiss		-8 332	-8 891
Fastighetsel		-76 547	-77 641
Fjärrvärme		-581 254	-578 949
Vatten och avlopp		-234 558	-255 298
Avfallshantering		-72 444	-49 793
Försäkringspremier		-38 475	-43 643
Förvaltning		-69 992	-54 549
Snörörjning		-5 700	-750
Revisionsarvode extern revisor		-10 000	-10 000
Möteskostnader		-12 057	-6 720
TV avgifter		-27 468	-28 745
		-1 272 308	-1 309 237

Not 3	Personal - Utökad	2016	2015
-------	-------------------	------	------

Upplysning om löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl. pensionskostnader och om fördelning mellan styrelseledamöter och verkställande direktör respektive anställda

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvoden	44 300	44 924
Totala löner och andra ersättningar	44 300	44 924

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 919	12 716
---------------------------------------	--------	--------

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

58 219	57 640
---------------	---------------

Not 4	Fastighetsavgift/skatt	2016	2015
-------	------------------------	------	------

Fastighetsavgift/skatt	-160 348	-161 608
Korrigerig av tidigare års feldebiterad fastighetsavgift	0	-199
	-160 348	-161 807

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2016	2015
-------	----------------------------------	------	------

Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
Ackumulerade avskrivningar	-6 248 859	-6 009 732
Årets avskrivningar	-239 127	-239 127
Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
Ackumulerade avskrivningar	-80 000	-40 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
	5 956 876	6 236 003

Not 6	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Lån</i>		
	Stadshypotek, 3,04 %, Omsättning 2017-12-01	1 232 500	1 282 500
	Stadshypotek, 2,92 %, Omsättning 2018-06-01	2 000 000	2 000 000
	<i>Lån</i>		
	Stadshypotek, 1,98 %, Omsättning 2019-12-30	3 660 510	3 690 510
	Summa	6 893 010	6 973 010
	Avgår nästa års amortering	-80 000	-80 000
		6 813 010	6 893 010

Lånen har amorterats med 80.000 kr

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Uppvärmning	81 798	73 318
	Sophämtning	3 753	3 761
	Fastighetsel	6 634	7 065
	Möteskostnader	0	6 720
	Räntor	19 445	19 645
		111 630	110 509

Not 8	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	9 065 000 9 065 000	9 065 000 9 065 000
	Summa ställda säkerheter	9 065 000	9 065 000

Not 9	Driftsstatistik				
Benämning	2016	2015	2014	2013	
Uppvärmning kr/kvm/år	109,34	108,91	105,53	118,08	
Vatten & avlopp kr/kvm/år	44,12	48,02	42,67	32,97	
Elkonsumtion kr/kvm/år	14,39	14,61	14,80	13,84	
Sophantering kr/kvm/år	13,62	9,37	7,37	6,48	

UNDERSKRIFTER

Karlskrona 2017-02-07



Tommy Lindgren



Anne Dehlin



Christoffer Enarsson



Denice Werelius

Min revisionsberättelse har lämnats

170316

Ekonomitjänst B. Danielson AB, Lenhovda



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Af Klint, 735000-1058

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Af Klint för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 revisionssed 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 enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledarmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

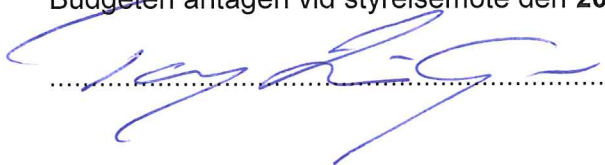


Berit Danielsson, Ekonomitjänst B. Danielsson AB
Av föreningen utsedd revisor

	Budget	Budget	Utfall
	2017	2016	2015
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	2 082 056	2 082 056	2 120 384
Årsavgifter lokaler	595 744	595 744	557 415
Övriga faktureade kostnader	0	0	16 609
Hyra övernattningsslägenhet	5 000	5 000	6 000
Ränteintäkter	1 500	1 500	2 122
Övriga intäkter	0	0	0
Öresjustering	0	0	60
Garage & bilplatser	8 500	8 500	8 400
Summa intäkter	2 692 800	2 692 800	2 710 990
Konto Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410 Styrelsearvode	46 000	46 000	44 500
6420 Revisionsarvode extern revisor	11 000	11 000	9 375
7510 Arbetsgivaravgifter	13 000	13 000	12 583
6520 Tryckning, kopiering	2 000	1 500	1 281
6560 Serviceavgifter branschorg.	0	0	14 413
6061 Kreditupplysning UC	2 000	1 000	2 450
6490 Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	0
4630 Vatten	245 000	230 000	226 856
4611 Fastighets el	80 000	78 000	78 676
4623 Fjärrvärme	590 000	590 000	560 999
4781 Förvaltning	70 000	70 000	59 506
4640 Sophämtning, ev. container mm	43 000	42 000	39 192
4141 Vent. Kontroll OVK	0	0	9 575
5460 Förbrukningsmaterial	10 000	4 000	2 248
8860 Avsättn.föreningens rep.fond	520 000	0	0
lanspråktagande av rep. Fond	0	0	0
4140 Obligatoriska besiktningar	5 000	5 000	0
4110 Fastighetsskötsel	140 000	135 000	132 692
5164 Snöröjning	15 000	15 000	6 434
4234 Tvättutrustning reparation	20 000	15 000	7 125
4301 Löpande reparationer	100 000	80 000	69 113
4501 Planerat underhåll	0	0	0
4246 Hiss	25 000	20 000	16 706
4142 Hiss Besiktning	6 000	6 000	0
4760 TV avgifter	44 000	44 000	41 797
4711 Försäkring	60 000	60 000	42 824
4800 Fastighetsavgift	180 000	180 000	182 393
7821 Avskrivning byggnader	240 000	240 000	239 127
Avskrivning fastighetsinventarier	0	0	40 000
8410 Räntor	200 000	200 000	243 525

6570	Bankavgifter	5 000	5 000	4 407
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	5 000	8 326
5193	DÖS, övervakning värmesystem	0	15 000	14 122
5901	Hemsida, drift mm	3 000	3 000	11 430
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5 000	5 000	8 479
6491	Särskild granskning	0	0	16 800
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2 000	2 000	270
	Överskott / Underskott	4 800	570 300	563 766
Summa kostnader		2 692 800	2 692 800	2 710 990

Budgeten antagen vid styrelsemöte den **20/8-2016**



.....