

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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. 2-6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 8	Resultaträkning
s. 9-10	Balansräkning
s. 11-13	Noter
s. 14	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 hus 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	2022
Anna Ohlsson	2023
Magda Sundqvist	2023
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Nordell	2022
Anders Lundqvist	2022
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson	2022
Ekonomitjänst B. Danielson AB	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margitta Micha Lange	2022

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-29.



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 uppfördes 1952.

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 2021 6 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 11 st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	6 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	55 134 000 kr
Varav markvärde	16 934 000 kr
Varav värde, bostäder	25 066 000 kr
Varav värde, lokaler	13 134 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021. 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
Fjärrvärme	Affärsverken

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)	2017
Energideklaration	2009
Radonmätning (långtidsmätning)	2019-05

HISTORIK

Fönsterbyte	20xx
Stambyte	2001
Hissar, ombyggda	2019
Förbättring av tvättstugor	2019
Miljörum	2021



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 73 113 kr

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 41 125 kr

Nytt miljörum 41 125 kr

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 471 708 kr.

Föreningen gör därutöver avskrivningar om 314 219 kr, och sätter av 520 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

I budget för 2022 har man beslutat om avgiftshöjning med 5 % från och med 2022-01-01. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

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

Räntekostnaderna för kommande räkenskapsår beräknas bli 86 500 kr.

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 510 510 kr	30 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,91%	902 500 kr	70 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,64%	1 650 000 kr	100 000
			6 063 010 kr	200 000



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 699 331	2 695 027	2 702 008	2 700 252	2 730 283
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	587	586	586	586	586
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	319	319	328	328	328
Uppvärmning, kr/kvm	105,63	89,67	99,58	111,10	109,55 *
Elförbrukning, kr/kvm	17,59	16,43	15,62	15,02	14,85 *
Vatten, kr/kvm	60,11	59,68	68,01	53,46	52,56
Sophantering, kr/kvm	10,41	10,47	10,23	10,59	11,14
Räntekostnad, kr/kvm	16,42	17,54	21,90	24,12	30,89 *
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	251,00	229,75	250,72	252,35	247,31
Taxeringsvärde, kr/kvm	10 282	10 282	10 371	8 565	8 565 *
Behållning yttre fond, kr/kvm	56	-26	171	79	9
Avskrivning, kr/kvm	59	59	45	45	45
Årets resultat, kr	471 708	607 276	-1 200 052	488 337	215 761
Total låneskuld, kr	6 063 010	6 183 010	6 383 010	6 583 010	6 733 010
Belåning, kr/kvm	1 131	1 153	1 190	1 228	1 256
Balansomslutning, kr	7 683 315	7 325 993	7 266 178	8 320 135	8 031 266
Soliditet, %	13%	7%	-1%	13%	8%
Likviditet, %	259%	237%	114%	466%	348%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	295 100	75 000	-138 142	-322 414	607 276
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till underhållsfond			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 379	82 379	
Balanseras i ny räkning				607 276	-607 276
Årets resultat, kr					471 708
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	299 479	-152 759	471 708

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-152 759 kr
Årets resultat	471 708 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-520 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	41 125 kr
Summa	-159 926 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till
stämman*

Balanseras i ny räkning	-159 926 kr
-------------------------	-------------

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



RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter, hyror	1	2 699 331	2 695 027
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 699 331	2 695 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 345 854	-1 231 941
Planerat underhåll		-41 125	-82 379
Löpande reparationer		-74 341	-69 889
Övriga kostnader	3	-48 963	-31 870
Personalkostnader	4	-56 562	-55 456
Fastighetsavgift/skatt *		-258 516	-208 452
Avskrivningar	5	-314 219	-313 727
Summa rörelsekostnader		-2 139 580	-1 993 714
Rörelseresultat		559 751	701 313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 043	-94 037
Summa finansiella poster		-88 043	-94 037
Resultat efter finansiella poster		471 708	607 276
Resultat före skatt		471 708	607 276
Årets resultat		471 708	607 276

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	5	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 272 707	4 511 833
Lägenhetsdörrar	288 007	328 535
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
Hissar	968 835	1 003 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>5 529 549</i>	<i>5 843 768</i>
Summa anläggningstillgångar	5 529 549	5 843 768
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	41 185	42 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 127	24 202
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>65 312</i>	<i>66 411</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 088 454	1 415 814
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>2 088 454</i>	<i>1 415 814</i>
Summa omsättningstillgångar	2 153 766	1 482 225
SUMMA TILLGÅNGAR	7 683 315	7 325 993

	2021-12-31	2020-12-31
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	299 479	-138 142
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>669 579</i>	<i>231 958</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-152 759	-322 414
Årets resultat	471 708	607 276
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>318 949</i>	<i>284 862</i>
Summa eget kapital	988 528	516 820
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 863 010	6 183 010
Summa långfristiga skulder	5 863 010	6 183 010
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	80 000
Medlemmarnas reparationsfond	57 001	57 001
Leverantörsskulder	157 374	168 436
Förskottsbetalda avgifter	274 454	228 999
Skatteskulder	36 380	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 568	91 726
Summa kortfristiga skulder	831 777	626 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 683 315	7 325 993

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	2 123 306	2 117 454
	Årsavgifter lokaler	557 415	557 415
	Årsavgifter garage och p-platser	6 300	6 648
	Övernattningsslägenher	11 550	12 450
	Påminnelseavgifter	700	1 000
	Öres-kronutjämning	61	60
	Summa	2 699 332 1	2 695 027

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	-129 756	-129 756
	Städning, köpt tjänst	0	-1 113
	Hissbesiktningar	-7 619	-7 538
	Fastighetsel	-94 327	-88 112
	Fjärrvärme *	-566 364	-480 828
	Vatten och avlopp	-322 306	-319 981
	Avfallshantering	-55 828	-56 117
	Försäkringspremier	-45 671	-41 816
	Förvaltning	-69 996	-69 996
	Snörörjning *	-22 088	0
	Revisionsarvode extern revisor	-4 375	-3 750
	Möteskostnader	0	-5 420
	TV avgifter	-27 524	-27 514
	Summa	-1 345 854	-1 231 941

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Övriga fastighetskostnader *	-26 455	-11 261
	Förbrukningsmaterial	-4 441	-3 048
	Hemsida	-5 100	-3 375
	Kreditupplysning	-1 225	-2 975
	Bolagsverket	-1 000	-1 000
	Kopieringskostnad	-3 565	-4 093
	Konsultarvoden	-1 708	0
	Bankkostnader	-2 969	-2 871
	Lämnade bidrag	0	-500
	Tidningar	-2 500	-2 500
	Kontorsmaterial	0	-247
	Summa	-48 963	-31 870

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-47 400	-47 400
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-47 400	-47 400
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-9 162	-8 056
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-56 562	-55 456

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
	Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
	Ackumulerade avskrivningar	-7 444 494	-7 205 367
	Årets avskrivningar *	-239 126	-239 127
	Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
	Ackumulerade avskrivningar	-280 000	-240 000
	Årets avskrivningar *	-40 528	-40 000
	Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
	Ackumulerade avskrivningar	-40 000	-40 000
	Anskaffningsvärde, hissar	1 038 000	1 038 000
	Ackumulerade avskrivningar	-34 600	0
	Årets avskrivningar *	-34 565	-34 600
	Summa	5 529 549	5 843 768

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 065 000	9 065 000
	Summa ställda säkerheter	9 065 000	9 065 000

