

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 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	2026
Anders Häggström	2026
Eva Eklind Blomkvist	2025

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

Birgitta Nordell	2025
Andreas Elmberg	2025

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

Berit Danielson	2025
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 2024-04-02



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 15 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	
Totalt:	64 st	5 362 kvm

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 6st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2023, 8st.

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 630kr/lgh för 2024 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 280 627 kr

2024: Fuktskada lgh
Omläggning av cylinder samt nya nycklar tvättstuga 3 & mangelrum
Ventilationsarbeten
Avloppsstopp

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 266 660 kr

2024: Byte av avloppspumpar
Slipning samt oljning av entrépartier, samt skyltfönster och ramverk

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 25 197kr.

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.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om avgiftsförändring, +10%

Budget för 2025 innehåller avsättning till yttre fond om 520 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 314 600kr.

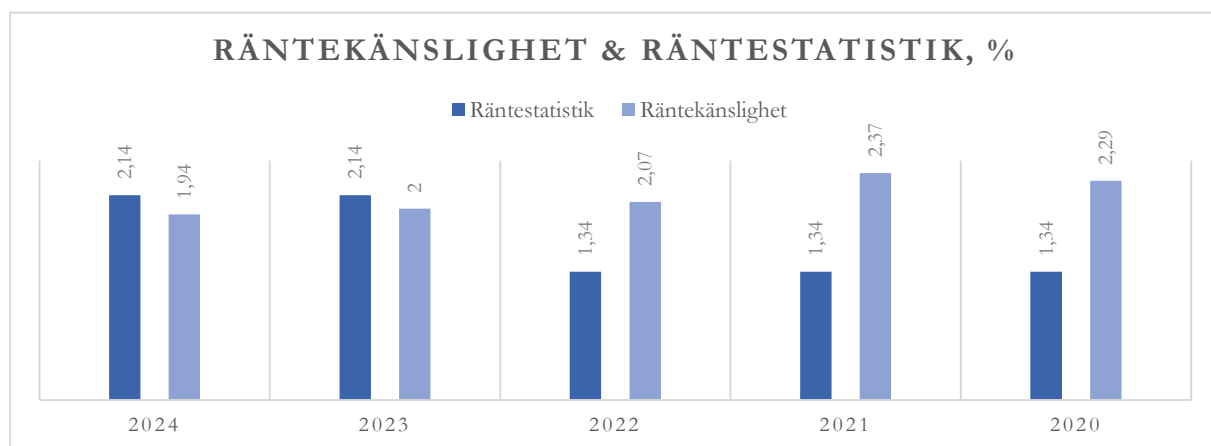
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 668 269kr. Budget visar en förlust om -166 331kr.

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	4,06%	1 250 000 kr	200 000
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 458 010 kr	0
			5 470 510 kr	200 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,14%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	5 270 510 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	200 000 kr

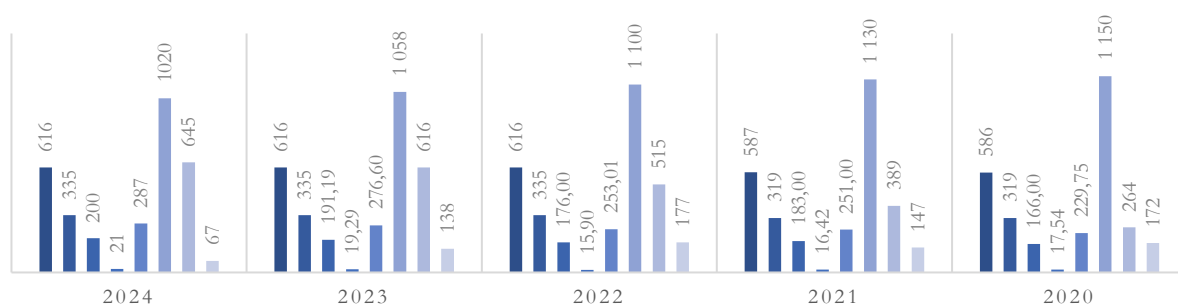


FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 823 781	2 835 728	2 830 756	2 699 331	2 695 027
Årsavgift, kr/kvm (lgh)	616	616	616	587	586
Årsavgift, kr/kvm (lokaler)	335	335	335	319	319
Andel årsavgift, % av netto	79%	79%	79%	79%	79%
Uppvärmning, kr/kvm	129	105	97	106	90
Fastighetsel, kr/kvm	22	20	18	18	16
Vatten, kr/kvm	49	66	61	60	60
Energikostnad, kr/kvm	200	191	176	183	166
Sophantering, kr/kvm	12	12	11	10	10
Räntekostnad, kr/kvm	21	19	16	16	18
Ränteintäkt, kr/kvm	19	12	1	0	0
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	287	277	253	251	230
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 023	12 023	12 023	10 282	10 282
Behållning yttre fond, kr/kvm	313	242	145	56	-26
Avskrivning, kr/kvm	59	59	59	59	59
Årets resultat, kr	25 197	338 992	637 233	471 708	607 276
Årets likviditetsöverskott, kr	358 907	739 348	951 452	785 927	921 495
Total låneskuld, kr	5 470 510	5 670 510	5 863 010	6 063 010	6 183 010
Skuldsättning, kr/kvm	1 020	1 058	1 093	1 131	1 153
Nettoskuldsättning, kr/kvm	375	442	578	741	889
Räntekänslighet, %	1,94%	2,00%	2,07%	2,37%	2,29%
Kassabehållning, kr/kvm	645	616	515	389	264
Sparande, kr/kvm	67	138	177	147	172
Balansomslutning, kr	8 117 619	8 266 085	8 026 481	7 683 315	7 325 993
Soliditet, %	25%	24%	20%	13%	7%
Likviditet, %	228%	405%	128%	259%	237%

NYCKELTAL 2020-2024

- Årsavgift, kr/kvm (lgh)
- Årsavgift, kr/kvm (lokaler)
- Energikostnad, kr/kvm
- Räntekostnad, kr/kvm
- Driftskost. ex underhåll, kr/kvm
- Skuldsättning, kr/kvm
- Kassabehållning, kr/kvm
- Sparande, kr/kvm



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	1 298 354	-42 694	338 992
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-141 941	141 941	
Balanseras i ny räkning				338 992	-338 992
Årets resultat, kr					25 197
Belopp vid årets utgång	295 100	75 000	1 676 413	-81 761	25 197

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-81 761 kr
Årets resultat	25 197 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-520 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	266 660 kr
Summa	-309 904 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	-309 904 kr
-------------------------	-------------

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

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	2 823 781	2 835 728
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 823 781	2 835 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 537 965	-1 483 152
Planerat underhåll		-266 660	-141 941
Löpande reparationer		-280 627	-153 528
Övriga kostnader	3	-88 149	-58 661
Personalkostnader	4	-67 992	-62 451
Fastighetsavgift/skatt		-234 924	-242 457
Avskrivningar	5	-314 219	-314 219
Summa rörelsekostnader		-2 790 536	-2 456 409
Rörelseresultat		33 245	379 319
Finansiella poster			
Ränteintäkter		104 523	63 109
Räntekostnader		-112 571	-103 436
Summa finansiella poster		-8 048	-40 327
Resultat efter finansiella poster		25 197	338 992
Resultat före skatt		25 197	338 992
Årets resultat		25 197	338 992

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		3 555 329	3 794 455
Lägenhetsdörrar		166 423	206 951
Undercentral fjärrvärme		0	0
Föreningslokal		0	0
Hissar		865 140	899 705
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 586 892	4 901 111
Summa anläggningstillgångar		4 586 892	4 901 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 592	25 359
Övriga fordringar		26 454	38 841
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		71 046	64 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 459 681	3 300 774
<i>Summa kassa och bank</i>		3 459 681	3 300 774
Summa omsättningstillgångar		3 530 727	3 364 974
SUMMA TILLGÅNGAR		8 117 619	8 266 085

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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		1 676 413	1 298 354
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 046 513	1 668 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-81 761	-42 694
Årets resultat		25 197	338 992
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-56 564	296 298
Summa eget kapital		1 989 949	1 964 752
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		4 578 010	5 470 510
Summa långfristiga skulder		4 578 010	5 470 510
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		892 500	200 000
Medlemmars reparationsfond		55 361	55 361
Leverantörsskulder		195 607	209 860
Förskottsbetalda avgifter		266 561	237 416
Skatteskulder		22 294	17 458
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 337	110 728
Summa kortfristiga skulder		1 549 660	830 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 117 619	8 266 085

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 245	379 319
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	314 219	314 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 464	693 538
Erhållen ränta	104 523	63 109
Erlagd ränta	-112 571	-103 436
	-8 048	-40 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 416	653 211
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-6 846	-14 475
Förändring av rörelseskulder	26 337	100 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 907	739 348
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	200 000	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 000	200 000
Årets kassaflöde	158 907	539 348
Likvida medel vid årets början	3 300 774	2 761 426
Likvida medel vid årets slut	3 459 681	3 300 774

Noter

Redovisningsprinciper

BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Årsavgifter		
Årsavgifter	2 226 403	2 226 402
Årsavgifter lokaler	585 286	585 286
Årsavgifter garage och p-platser	3 228	6 576
Övernattningsslägenheten	7 600	16 600
Öres- och kronutjämning	64	64
Kravavgifter	1 200	800
Summa	2 823 781	2 835 728

Not. 2 Driftskostnader		
Förvaltning	-147 578	-147 000
Förvaltning, utöver avtal	0	3 627
OVK	0	-64 288
Hissbesiktning	-8 478	-8 191
Hissar	-33 854	0
Fastighetsel	-117 623	-105 598
Fjärrvärme	-690 994	-565 482
Vatten och avlopp	-261 144	-354 088
Sophantering	-62 454	-62 330
Fastighetsförsäkring	-57 502	-45 272
Förvaltning, admin	-86 019	-77 615
Snöröjning	-31 070	-16 012
Revision	-3 750	-3 750
Möteskostnader	-9 823	-13 319
TV och bredband	-27 676	-23 834
Övriga besiktningar / energideklaration	0	0
Summa	-1 537 965	-1 483 152

Not. 3 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-5 629	-25 797
Förbrukningsmaterial	-3 643	-6 322
Hemsida	-6 015	-5 250
Kreditupplysningar	-1 225	-875
Bolagsverket	-800	-800



Kopieringskostnader	-2 825	-2 812
Konsultarvode	-36 812	0
Bankkostnader	-3 800	-3 000
Lämnade bidrag och gåvor	-10 700	-9 707
Kontorsmaterial	-15	-455
Porto	-111	-18
Branschorganisationer	-2 500	-2 500
Datakommunikation / SRÖ	-1 875	-1 125
Förbrukningsinventarier	-12 199	0
Summa	-88 149	-58 661

Not. 4 Löner och arvode

<i>Löner och styrelsearvode</i>		
Styrelsearvode	-52 500	-48 300
<i>Summa löner och styrelsearvode</i>	<i>-52 500</i>	<i>-48 300</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-15 492	-14 151
<i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i>	<i>-67 992</i>	<i>-62 451</i>

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärde Byggnader	11 956 327	11 956 327
Ackumulerade avskrivningar	-8 161 872	-7 922 746
Årets avskrivningar	-239 126	-239 126
Lägenhetsdörrar	608 535	608 535
Ackumulerade avskrivningar	-401 584	-361 056
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	-138 295	-103 730
Årets avskrivning	-34 565	-34 565
Summa	4 586 892	4 901 111

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 2025-

Markus Leo
Ordförande

Anders Häggström

Eva Eklind Blomkvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025-

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

