

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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. 14-16 | Noter |
| s. 17 | 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



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

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 | 2026 |
| Anders Häggström | 2026 |
| Eva Eklind Blomkvist | 2027 |

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

| | |
|------------------|------|
| Birgitta Nordell | 2026 |
| Andreas Elmberg | 2027 |

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

| | |
|-------------------------------|------|
| Berit Danielson | 2026 |
| 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 2025-05-15



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.

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Lokaler | 7 st | |
| 1 rok | 15 st | |
| 2 rok | 12 st | |
| 3 rok | 24 st | |
| 4 rok | 4 st | |
| 5 rok | 1 st | |
| 6 rok | 1 st | |
| | 64 st | 5 362 kvm |
| Tomtareal | 1 997 kvm | |
| Byggnadsyta | 5 362 kvm | |
| BOA (bostadsrätt) | 3 616 kvm | |
| LOA | 1746 kvm | |
| P-platser med hyresrätt | 4 st | |
| Varav plats med laddmöjlighet för elbil | 0 st | |

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2025 8st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 6st.



TAXERINGSSINFORMATION

| Fastighet | Taxeringsvärde | Byggnadsvärde |
|---|----------------|---------------|
| Karlskrona Af Klint 19 | 57 315 000 kr | 39 248 000 kr |
| Årets sammanlagda taxeringsvärde | 57 315 000 kr | |
| Varav markvärde | 18 067 000 kr | |
| Varav värde, bostäder | 29 522 817 kr | |
| Varav värde, lokaler | 9 725 183 kr | |
| Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet Årlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för taxeringsenhet lokal. | | |
| Fastställd fastighetsskatt 2025 | 238 697 kr | |

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 |
| Ny tvättutrustning, Amiralitetst. 23 | 2025 |



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 44 444 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 172 128 kr

2025: Ombyggnation av miljörum
Byte av entréparti till lokal nr 63

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 starkt positivt resultat om 448 925kr.

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 331 851kr, 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%

Till 2026 görs avgiftsförändring, +3%

Budget för 2026 innehåller avsättning till yttre fond om 520 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 331 581kr.

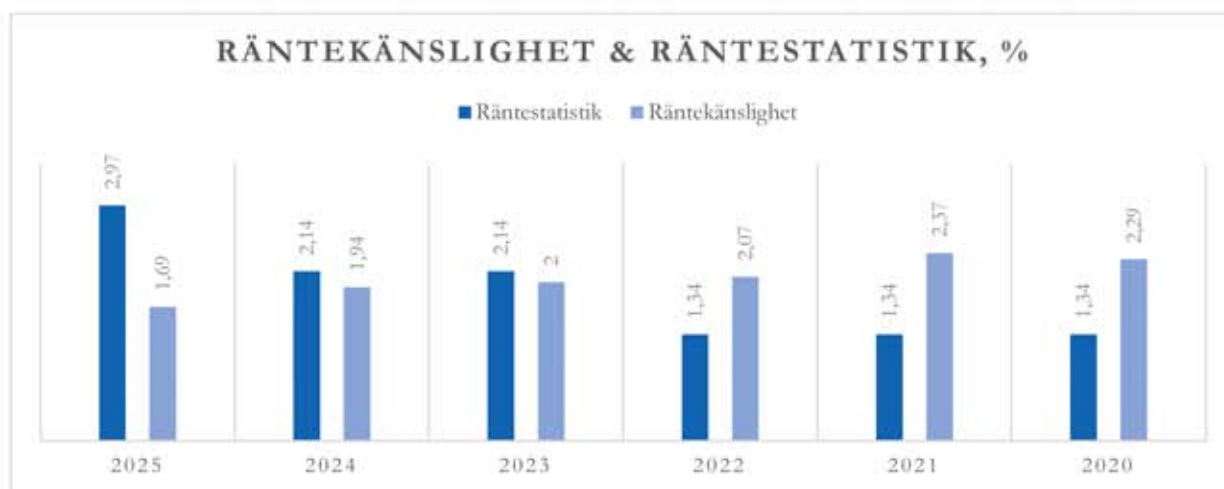
Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 851 676kr. Budget visar ett positivt resultat om 318kr efter avskrivningar och avsättning till yttre fond.



BELÄNING

| Långgivare | Omsättningsdag | Ränta | Kapitalskuld | Årlig amortering |
|--------------|----------------|-------|---------------------|------------------|
| Stadshypotek | 2030-12-01 | 3,38% | 762 500 kr | 0 |
| Stadshypotek | 2028-06-01 | 4,06% | 1 050 000 kr | 200 000 |
| Stadshypotek | 2029-12-30 | 1,46% | 3 458 010 kr | 0 |
| | | | 5 270 510 kr | 200 000 |

| | |
|--|--------------|
| Genomsnittlig ränta vid årets utgång | 2,97% |
| Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) | 5 070 510 kr |
| Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) | 200 000 kr |

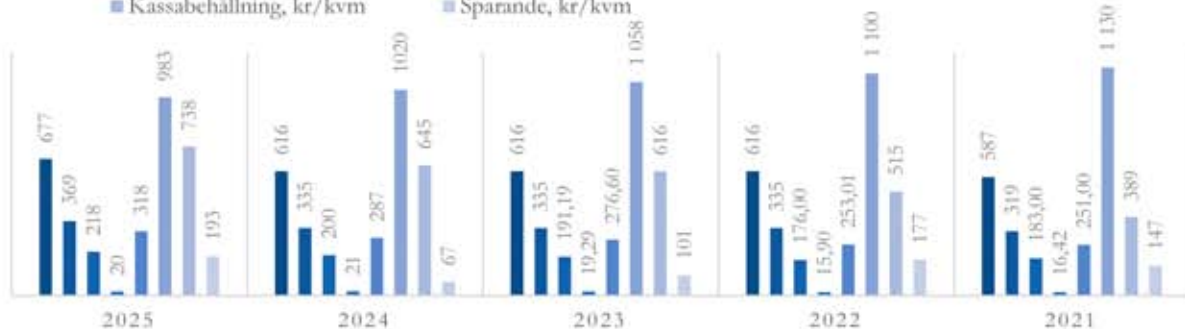


FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | 3 119 653 | 2 823 781 | 2 835 728 | 2 830 756 | 2 699 331 |
| Årsavgift, kr/kvm (lgh) | 677 | 616 | 616 | 616 | 587 |
| Årsavgift, kr/kvm (lokaler) | 369 | 335 | 335 | 335 | 319 |
| Andel årsavgift, % av nettoom. | 79% | 79% | 79% | 79% | 79% |
| Uppvärmning, kr/kvm | 141 | 129 | 105 | 97 | 106 |
| Fastighetsel, kr/kvm | 22 | 22 | 20 | 18 | 18 |
| Vatten, kr/kvm | 55 | 49 | 66 | 61 | 60 |
| Energikostnad, kr/kvm | 218 | 200 | 191 | 176 | 183 |
| Räntekostnad, kr/kvm | 20 | 21 | 19 | 16 | 16 |
| Ränteintäkt, kr/kvm | 11 | 19 | 12 | 1 | 0 |
| Taxeringsvärde, kr/kvm | 10 689 | 12 023 | 12 023 | 12 023 | 10 282 |
| Behållning yttre fond, kr/kvm | 360 | 313 | 242 | 145 | 56 |
| Avskrivning, kr/kvm | 62 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| Årets resultat, kr | 448 925 | 25 197 | 338 992 | 637 233 | 471 708 |
| Årets likviditetsöverskott, kr | 495 321 | 158 907 | 539 348 | 951 452 | 785 927 |
| Total låneskuld, kr | 5 270 510 | 5 470 510 | 5 670 510 | 5 863 010 | 6 063 010 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 983 | 1 020 | 1 058 | 1 093 | 1 131 |
| Nettoskuldsättning, kr/kvm | 245 | 375 | 442 | 578 | 741 |
| Räntekänslighet, % | 1,69% | 1,94% | 2,00% | 2,07% | 2,37% |
| Kassabehållning, kr/kvm | 738 | 645 | 616 | 515 | 389 |
| Sparande, kr/kvm | 193 | 58 | 101 | 177 | 147 |
| Balansomslutning, kr | 8 452 153 | 8 117 619 | 8 266 085 | 8 026 481 | 7 683 315 |
| Soliditet, % | 29% | 25% | 24% | 20% | 13% |
| Likviditet, % | 435% | 228% | 405% | 128% | 259% |

NYCKELTAL 2021-2025

- 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



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

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

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNIITSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Reserv- fond | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-----------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid året ingång | 295 100 | 75 000 | 1 676 413 | -81 761 | 25 197 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i> | | | | | |
| Avsättning till fond enligt stämmobeslut | | | 520 000 | -520 000 | |
| Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut | | | -266 660 | 266 660 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 25 197 | -25 197 |
| Årets resultat, kr | | | | | 448 925 |
| Belopp vid årets utgång | 295 100 | 75 000 | 1 929 753 | -309 904 | 448 925 |

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -309 904 kr |
| Årets resultat | 448 925 kr |
| Årets fondavsättning enligt budget | -520 000 kr |
| Ianspråktagande av yttre fond | 172 128 kr |
| Summa | -208 851 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

| | |
|-------------------------|-------------|
| Balanseras i ny räkning | -208 851 kr |
|-------------------------|-------------|

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



Resultaträkning

| | Not. | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter | 1 | 3 119 653 | 2 823 781 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 119 653 | 2 823 781 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 705 176 | -1 537 965 |
| Planerat underhåll | | -172 128 | -266 660 |
| Löpande reparationer | | -44 444 | -280 627 |
| Övriga kostnader | 3 | -61 473 | -88 149 |
| Personalkostnader | 4 | -71 900 | -67 992 |
| Fastighetsavgift/skatt | | -238 697 | -234 924 |
| Avskrivningar | 7 | -331 851 | -314 219 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 625 669 | -2 790 536 |
| Rörelseresultat | | 493 984 | 33 245 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 60 904 | 104 523 |
| Räntekostnader | | -105 963 | -112 571 |
| Summa finansiella poster | | -45 059 | -8 048 |
| Resultat efter finansiella poster | | 448 925 | 25 197 |
| Resultat före skatt | | 448 925 | 25 197 |
| Årets resultat | | 448 925 | 25 197 |



Balansräkning

| | Not. | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | 7 | | |
| Anläggningstillgångar | | 3 478 591 | 3 555 329 |
| Lägenhetsdörrar | | 125 895 | 166 423 |
| Undercentral fjärrvärme | | 0 | 0 |
| Föreningslokal | | 0 | 0 |
| Hissar | | 830 575 | 865 140 |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | 4 435 061 | 4 586 892 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| 4 435 061 | | | |
| 4 586 892 | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 32 072 | 44 592 |
| Övriga fordringar | | 30 018 | 26 454 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 62 090 | 71 046 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 3 955 002 | 3 459 681 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 3 955 002 | 3 459 681 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| 4 017 092 | | | |
| 3 530 727 | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| 8 452 153 | | | |
| 8 117 619 | | | |



Balansräkning

| | Not. | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| 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 | | 1 929 753 | 1 676 413 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 2 299 853 | 2 046 513 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -290 327 | -81 761 |
| Årets resultat | | 448 925 | 25 197 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 158 598 | -56 564 |
| Summa eget kapital | | 2 458 451 | 1 989 949 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, långfristig del | 5 | 5 070 510 | 4 578 010 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 070 510 | 4 578 010 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering | 5 | 200 000 | 892 500 |
| Medlemmars reparationsfond | | 55 361 | 55 361 |
| Leverantörsskulder | | 265 496 | 195 607 |
| Förskottsbetalda avgifter | | 243 462 | 266 561 |
| Skatteskulder | | 27 258 | 22 294 |
| Övriga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna arvoden och sociala avgifter | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 131 615 | 117 337 |
| Summa kortfristiga skulder | | 923 192 | 1 549 660 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 452 153 | 8 117 619 |



Kassaflödesanalys

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 493 984 | 33 245 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 331 851 | 314 219 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 825 835 | 347 464 |
| Erhållen ränta | 60 904 | 104 523 |
| Erlagd ränta | -105 963 | -112 571 |
| | -45 059 | -8 048 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 780 776 | 339 416 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 28 533 | -6 846 |
| Förändring av rörelseskulder | 66 032 | 26 337 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 875 341 | 358 907 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -180 020 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -180 020 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Amortering av lån | -200 000 | -200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -200 000 | -200 000 |
| Årets kassaflöde | 495 321 | 158 907 |
| Likvida medel vid årets början | 3 459 681 | 3 300 774 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 955 002 | 3 459 681 |



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde

| Tillgång | Avskrivningstid |
|-------------------------------|-----------------|
| Stomme och grund | 100 år |
| Yttertak | 30 år |
| Fasad | 30 år |
| Trapphus | 20 år |
| Innergård & trädgård | 25 år |
| Fönster och dörrar | 40 år |
| Värme och sanitet, fjärrvärme | 30 år |
| Värme och sanitet, stamnät | 50 år |
| Ventilation | 20 år |
| El och nätverk | 50 år |
| Transport (hiss) | 30 år |
| Styr & övervakning | 30 år |
| Balkonger | 50 år |
| Miljörum | 25 år |

Mark är inte föremål för avskrivningar

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Not 1. Årsavgifter | | |
| Årsavgifter | 2 449 044 | 2 226 403 |
| Årsavgifter lokaler | 643 815 | 585 286 |
| Årsavgifter garage och p-platser | 12 825 | 3 228 |
| Övernattningsslagenheten | 9 800 | 7 600 |
| Öres- och kronutjämning | -6 | 64 |
| Kravavgifter | 1 700 | 1 200 |
| Hysesintäkter | 2 475 | 0 |
| Summa | 3 119 653 | 2 823 781 |
| Not. 2 Driftskostnader | | |
| Förvaltning | -160 523 | -147 578 |
| Förvaltning, utöver avtal | -2 875 | 0 |
| OVK | 0 | 0 |
| Hissbesiktning | -8 769 | -8 478 |
| Hissar | -104 243 | -33 854 |
| Fastighetsel | -119 652 | -117 623 |
| Fjärrvärme | -756 835 | -690 994 |



| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vatten och avlopp | -292 903 | -261 144 |
| Sophantering | -52 688 | -62 454 |
| Fastighetsförsäkring | -61 108 | -57 502 |
| Förvaltning, admin | -84 730 | -86 019 |
| Snöröjning | -17 926 | -31 070 |
| Revision | -3 750 | -3 750 |
| Möteskostnader | -11 482 | -9 823 |
| TV och bredband | -27 692 | -27 676 |
| Övriga besiktningar / energideklaration | 0 | 0 |
| Summa | -1 705 176 | -1 537 965 |

Not. 3 Övriga kostnader

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga fastighetskostnader | -4 421 | -5 629 |
| Förbrukningsmaterial | -7 207 | -3 643 |
| Hemsida | -6 480 | -6 015 |
| Kreditupplysningar | -1 750 | -1 225 |
| Bolagsverket | 0 | -800 |
| Kopieringskostnader | -2 975 | -2 825 |
| Konsultarvode | -16 875 | -36 812 |
| Bankkostnader | -4 439 | -3 800 |
| Lämnade bidrag och gåvor | -11 397 | -10 700 |
| Kontorsmaterial | -8 | -15 |
| Porto | -322 | -111 |
| Branschorganisationer | -4 099 | -2 500 |
| Datakommunikation / SRÖ | -1 500 | -1 875 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -12 199 |
| Summa | -61 473 | -88 149 |

Not. 4 Löner och arvode

| | | |
|--|----------------|----------------|
| <i>Löner och styrelsearvode</i> | | |
| Styrelsearvode | -57 300 | -52 500 |
| <i>Summa löner och styrelsearvode</i> | <i>-57 300</i> | <i>-52 500</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i> | | |
| Sociala kostnader och pensionskostnader | -14 600 | -15 492 |
| <i>Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner</i> | <i>-71 900</i> | <i>-67 992</i> |



| Not. 5 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|--|------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <i>Långivare</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp 2025-12-31</i> | <i>Nästa års amortering</i> | <i>Belopp 2024-12-31</i> |
| Stadshypotek | 3,38% | 2030-12-01 | 762 500 | 0 | 762 500 |
| Stadshypotek | 4,06% | 2028-06-01 | 1 050 000 | 200 000 | 1 250 000 |
| Stadshypotek | 1,46% | 2029-12-30 | 3 458 010 | 0 | 3 458 010 |
| | | | 5 270 510 | 200 000 | 5 470 510 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 4 308 010 | | 4 508 010 |
| Nästa års amortering | | | 200 000 | | 200 000 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | 762 500 | | 762 500 |
| Genomsnittsränta vid årets utgång, % | | | 2,97% | | 2,14% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 800 000 | | 800 000 |
| Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till | | | 4 470 510 | | 4 670 510 |
| Not. 6 Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Anskaffningsvärde Byggnader | | | 0 | | 11 956 327 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | -8 400 998 | | -8 161 872 |
| Årets avskrivningar | | | 0 | | -239 126 |
| Lägenhetsdörrar | | | 608 535 | | 608 535 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | -442 112 | | -401 584 |
| 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 | | | -172 860 | | -138 295 |
| Årets avskrivning | | | -34 565 | | -34 565 |
| Stomme och grund | | | 5 021 657 | | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | | | 0 | | 0 |
| Årets avskrivningar | | | -53 122 | | 0 |
| Innergård och utemiljö | | | 1 434 759 | | 0 |



| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -91 067 | 0 |
| Tvättutrustning | 180 020 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | 0 | 0 |
| Fönster | 1 195 633 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -37 945 | 0 |
| Värme och sanitet, fjärrvärme | 1 195 633 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -25 296 | 0 |
| Värme och sanitet, stamnät | 2 391 265 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -37 945 | 0 |
| El och nätverk, stamnät | 717 380 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -11 383 | 0 |
| Summa | 4 435 061 | 4 586 892 |
| Not. 7 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 2026

Markus Leo
Ordförande

Anders Häggström

Eva Eklind Blomkvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2026

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

