ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Af Klint

735000-1058



PH Konsult & Förvaltning AB

DAGORDNING

ENLIGT STADGARNA §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

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	2027

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Nordell	2026
Andreas Elmberg	2027

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson Ekonomitjänst B. Danielson AB	2026

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
Tomtarea	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 överlåtelser av bostadsrätt skett. Jmf 2024, 6st.

TAXERINGSINFORMATION

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 för 2025
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 fasträntа, och därmed faktiskt kunna sänka räntenettot 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.

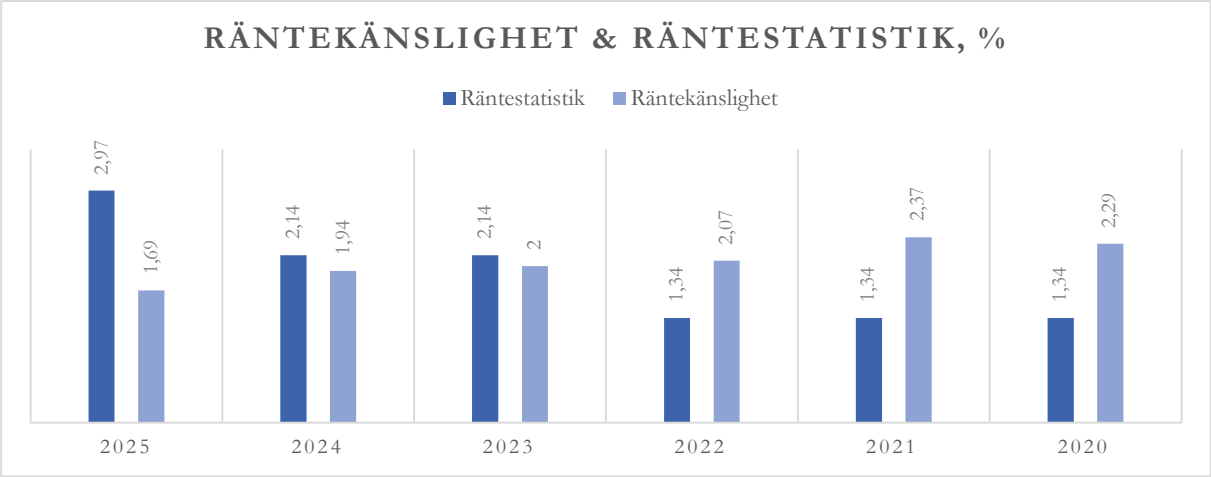
Inför 2025 har styrelsen beslutat om avgiftsförändring, +10%
Till 2026 görs avgiftsförändring, +3%
Budget för 2026 innehåller avsättning till yttre fond om 520 000kr, samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 331 581kr.

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.

BELÅNING

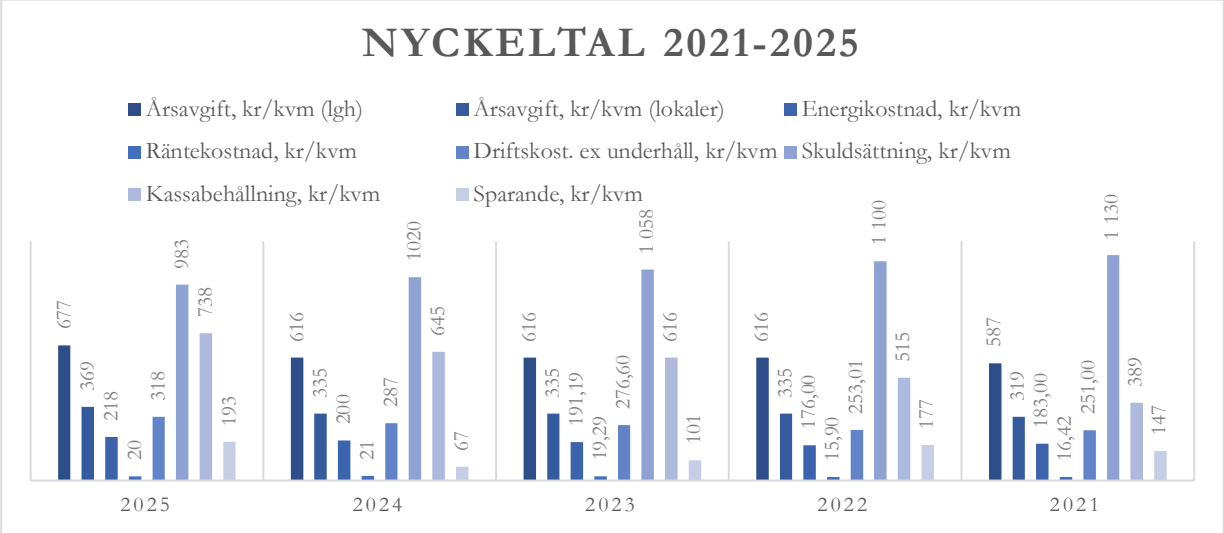
Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2030-12-01	3,38%	762 500 kr	0
Stadshypotek	2028-06-01	4,06%	1 050 000 kr	200 000
Stadshypotek	2029-12-30	1,46%	3 458 010 kr	0
			5 270 510 kr	200 000

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 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.

GENOMSNITTSRÄNTA

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
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
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			
Materiella anläggningstillgångar	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
Summa anläggningstillgångar		***4 435 061***	***4 586 892***
Summa anläggningstillgångar		**4 435 061**	**4 586 892**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 072	44 592
Övriga fordringar		30 018	26 454
Summa kortfristiga fordringar		*62 090*	*71 046*
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 955 002	3 459 681
Summa kassa och bank		*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			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 100	295 100
Reservfond		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll		1 929 753	1 676 413
Summa bundet eget kapital		***2 299 853***	***2 046 513***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-290 327	-81 761
Årets resultat		448 925	25 197
Summa fritt eget kapital		***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
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
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**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
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
Övernattningslägenheten	9 800	7 600
Öres- och kronutjämning	-6	64
Kravavgifter	1 700	1 200
Hyresintäkter	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

	2025	2024
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

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

Not. 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Konv. datum*	2025 *Belopp 2025-12-31*	*Nästa års amortering*	2024 *Belopp 2024-12-31*
Stadshypotek	0,91%	2025-12-01	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

Ingående anskaffningsvärden	11 956 327	11 956 327
Förändring av anskaffningsvärden		
Hissar	1 038 000	1 038 000
Lägenhetsdörrar	608 535	608 535
Föreningslokal	40 000	40 000
Tvättutrustning	180 020	0
Ingående avskrivningar	-9 055 970	-8 161 872
Förändring av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-331 851	-314 219
Ackumulerade avskrivningar	-9 387 821	-9 055 970
Utgående anskaffningsvärden	**4 435 061**	**4 586 892**
Stomme och grund	5 021 657	0
Ackumulerade avskrivningar	-3 427 986	0
Innergård och utemiljö	1 434 759	0
Ackumulerade avskrivningar	-979 425	0
Fönster	1 195 633	0
Ackumulerade avskrivningar	-816 187	0
Värme och sanitet, fjärrvärme	1 195 633	0
Ackumulerade avskrivningar	-816 187	0

	2025	2024
Värme och sanitet, stamnät	2 391 265	0
Ackumulerade avskrivningar	-1 632 374	0
El och nätverk, stamnät	717 380	0
Ackumulerade avskrivningar	-489 712	0
Not. 7 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 065 000	9 065 000
Summa ställda säkerheter	**9 065 000**	**9 065 000**

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-01-26

STYRELSEN FÖR BRF AF KLINT

Genom digital signatur, Karlskrona 2026

_____

Markus Leo
Ordförande

_____

Anders Häggström

_____

Eva Eklind Blomkvist

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur, Lenhovda 2026

_____

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

BRF AF KLINT 735000-1058 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-26 09:14:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Markus Leo
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197701173358

Markus Leo
Styrelseordförande
markus@mactum.se
19770117-3358

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.209.42.206

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-26 09:33:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HÄGGSTRÖM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196307213311

Anders Häggström
Styrelseledamot
2anders.haggstrom@telia.com
19630721-3311

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.124.134

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-27 20:25:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Gunhild Agneta Blomkvist
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195810096643

Ewa Eklind Blomqvist
Styrelseledamot
ewa.eklind.blomkvist@icloud.com
19581009-6643

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.165.27.232

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-03 08:50:18 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118–2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Af Klint, 735000-1058

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:
Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Af Klint för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Genom digital signatur, Lenhovda 2026-02-04

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

Deltagare

PH KONSULT & FÖRVALTNING AB 556914-1517 Sverige

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-04 11:36:27 UTC

Datum

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118–2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

Avgiftsförändring, +3%



Konto	Kontotext	Budget 2026 1/1-31/12	Budget 2025 1/1-31/12	Utfall 2024 1/1-31/12	Budget 2024 1/1-31/12	Utfall 2023 1/1-31/12
		Intäkter	**Intäkter**	**Intäkter**	**Intäkter**	**Intäkter**
3015	Garage & bilplatser	15 300	9 900	3 228	6 600	6 576
3020	Årsavgifter bostäder	2 522 515	2 449 044	2 226 403	2 226 404	2 226 402
3023	Årsavgifter lokaler	663 129	643 815	585 286	585 286	585 286
3250	Hyra övernattningslägenhet	10 000	10 000	7 600	15 000	16 600
3540	Påminnelseavgifter	0	0	1 200	0	800
3740	Öresjustering	0	0	65	0	64
8310	Ränteintäkter från omsättningstillgång	15 000	0	104 476	0	25 593
8312	Ränteintäkter från kortfristiga placerin	0	0	0	0	37 516
8314	Skattefria ränteintäkter	0	0	47	0	0
Summa intäkter		**3 225 945**	**3 112 759**	**2 928 304**	**2 833 290**	**2 898 837**

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK / Energideklaration	10 000	0	0	0	64 288
4142	Hiss Besiktning	9 000	9 000	8 478	8 000	8 191
Summa obligatoriska besiktningar		**19 000**	**9 000**	**8 478**	**8 000**	**72 479**
4234	Tvättutrustning reparation	15 000	25 000	4 369	10 000	45 861
4301	Löpande reparationer	120 000	120 000	276 258	120 000	107 667
4501	Planerat underhåll	0	0	266 660	0	141 941
Summa reparationer och underhåll		**135 000**	**145 000**	**547 287**	**130 000**	**295 469**
4120	Städ, tillkommande på avrop	1 000	1 000	0	1 000	-3 627
4246	Hiss	26 000	10 000	33 854	10 000	0
4611	Fastighetsel	121 000	108 000	117 623	105 000	105 598
4623	Fjärrvärme	800 000	800 000	690 994	700 000	565 482
4630	Vatten	325 000	420 000	261 144	418 000	354 088
4640	Sophämtning, ev. container mm	65 000	65 000	62 454	62 000	62 330
4711	Försäkring	65 000	55 000	57 502	55 000	45 272
4760	TV avgifter	30 000	30 000	27 676	30 000	23 834
4800	Fastighetsavgift	225 000	243 000	215 347	235 000	242 457
5190	Övriga fastighetskostnader	15 000	30 000	5 629	25 000	25 798
5410	Förbrukningsinventarier	2 500	0	12 199	0	0
5460	Förbrukningsmaterial	3 500	10 000	3 643	10 000	6 322
5901	Hemsida, drift mm	6 000	5 500	6 015	5 500	5 250
6110	Kontorsmaterial	0	500	16	500	455
6230	Datakommunikation	2 000	1 500	1 875	0	1 125
6250	Porto	200	0	111	0	18
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader m	10 000	20 000	9 823	20 000	13 319
6520	Tryckning & kopiering	3 000	4 000	2 825	4 000	2 813
6550	Konsultarvode	20 000	20 000	36 812	35 000	0
6560	Branschorganisationer	2 500	2 500	2 500	0	2 500
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 500	10 700	500	9 707
Summa driftskostnader		**1 723 700**	**1 827 500**	**1 558 742**	**1 716 500**	**1 462 739**

Konto	Kontotext	Budget 2026 1/1-31/12 Kostnader	Budget 2025 1/1-31/12 Kostnader	Utfall 2024 1/1-31/12 Kostnader	Budget 2024 1/1-31/12 Kostnader	Utfall 2023 1/1-31/12 Kostnader
4780	Fastighetsskötsel	160 000	155 000	147 579	147 000	147 000
4781	Förvaltning	89 000	84 000	86 019	80 000	77 615
5164	Snöröjning	20 000	15 000	31 070	15 000	16 013
6061	Kreditupplysning UC	1 500	2 000	1 225	2 000	875
6490	Registreringsavgift, övrigt	900	1 000	800	1 000	800
Summa förvaltningskostnader		**271 400**	**257 000**	**266 692**	**245 000**	**242 302**
6410	Styrelsearvode	58 800	57 300	52 500	48 000	48 300
6421	Revisionsarvode, extern revisor	4 000	4 000	3 750	4 000	3 750
7510	Arbetsgivaravgifter	18 369	17 190	15 492	15 750	14 151
Summa arvode och revision		**81 169**	**78 490**	**71 742**	**67 750**	**66 201**
6570	Bankavgifter	4 000	4 000	3 800	4 000	3 000
8410	Räntor*	140 000	121 000	112 571	121 000	103 436
Summa bank-, och räntekostnader		**144 000**	**125 000**	**116 371**	**125 000**	**106 436**
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		**851 676**	**670 769**	**358 993**	**541 040**	**653 211**

*Amortering**	*220 000*	*kr/år*
Amorteringsgrad	*3,48*	*%*
Belåningsgrad	*1020*	*kr/kvm*
Sparande	*159*	
Räntekänslighet (2024-12)	*1,94*	*%*

7821	Avskrivning byggnader	0	240 000	239 126	240 000	239 126
7822	Avskrivning föreningslokal	0	0	0	0	0
7823	Avskrivning hissar	34 600	34 600	34 565	34 600	34 565
7824	Avskivning lägenhetsdörrar	40 000	40 000	40 528	40 000	40 528
7825	Avskrivning stomme och grund	53 122	0	0	0	0
7826	Avskrivning yttertak	0	0	0	0	0
7827	Avskrivning fasad	0	0	0	0	0
7828	Avskrivning ytskikt, trapphus m.m	0	0	0	0	0
7829	Avskrivning fönster	37 945	0	0	0	0
7831	Avskrivning innergård	91 067	0	0	0	0
7832	Avskrivning VA Fjärrvärme	25 296	0	0	0	0
7833	Avskrivning VA Stambyte	37 945	0	0	0	0
7834	Avskrivning ventilation	0	0	0	0	0
7835	Avskrivning el och nätverk	11 383	0	0	0	0
7836	Avskrining styr och övervakning	0	0	0	0	0
7837	Avskrivning balkonger	0	0	0	0	0
7838	Avskrivning miljörum	0	0	0	0	0
Summa avskrivningar		**331 358**	**314 600**	**314 219**	**314 600**	**314 219**
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	520 000	520 000	0	520 000	0
Summa avsättning till yttre fond		**520 000**	**520 000**	**0**	**520 000**	**0**
Överskott / Underskott		**318**	**-163 831**	**44 774**	**-293 560**	**338 992**
Summa kostnader		**3 225 945**	**3 112 759**	**2 928 304**	**2 833 290**	**2 898 837**

* I budgetposten för ränta samt not för amortering finns ett ännu ej upptaget lån med om 1 000 000kr avseende byte av föreningens tegeltak.

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).
Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.
De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.
Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADRSÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.
En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.
Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.
Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.
Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.
Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.
Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.
Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.
Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.
Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.
Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konsult & Förvaltning

Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se