

ÅRSREDOVISNING

2014

FÖR

BRF

AF KLINT

Onsdag den 27 maj kl 18.30

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare för stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning med redogörelse för 2014
7. Föredragning av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
8. Fråga om fastställande av resultat och balansräkning
9. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. I stadgenlig ordning inkomna ärenden
 - eventuella skiftliga motioner
16. Stämmans avslutning

Årsredovisning

Brf Af Klint

735000-1058

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Af Klint får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Lindgren, ordf.	1 år
Anne Dehlin, sekr.	1 år
Christofer Enarsson, vice ordf.	2 år
Lone Larsson(avflyttad)	2 år

Suppleanter

Sigvard Karlsson	1 år
Viktor Moberg	1 år

På valbar plats: Ordinarie ledamöterna Tommy Lindgren, Anne Dehlin och Lone Larsson (fyllnadsval) samt suppleanterna Sigvard Karlsson och Viktor Moberg.

Revisorer

Anette Lirsjö
Lars Mattsson, KPMG

Valberedning

Birgitta Nordell och Agnetha Karlsson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ordinarie ledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma 26 maj 2014.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Af Klint nr 19 i Karlskrona kommun med adress Amiralitetstorget 23 och Amiralitetsgatan 2, 4, 6 A och B.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad genom LF Blekinge, gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår.

Kollektivt Bostadsrättstillägg ingår som en förmån för medlemmarna.

Lägenhetsfördelning:

15 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök
7 st lokaler
Lägenhets- och lokalyta 5316 kvm.

Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt

Byggnadsår 1960.

Taxeringsvärde 2014, 40.400.000 kr, varav markvärde 10.400.000 kr.

Personal och löner

Föreningen har ingen anställd personal.

PH Konsult & Förvaltning AB, har biträtt styrelsen med den ekonomi-/administrativa förvaltningen enligt särskilt avtal.

Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum av byggnader och övriga tillgångar.

Styrelsen.

Styrelsen har haft tio protokollförda styrelsemöten.

Under året har elva lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Budget för 2015 bifogas. Avgifterna skall vara oförändrade under 2015.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 709	2 698
Resultat efter finansiella poster	564	569
Soliditet %	5	-2
Kassalikviditet %	227	120
Rörelsemarginal %	30	29

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	167 243
Årets resultat	563 766
Årets fondavsättning enligt budget	-570 000
Årets ianspråktagande av yttre fond	0
Summa	161 009

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	161 009
Summa	161 009

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror	1	2 708 868	2 697 611
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 708 868	2 697 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 191 314	-1 192 354
Löpande reparationer		-76 238	-157 668
Övriga kostnader		-117 544	-81 602
Personalkostnader	3	-57 083	-56 927
Fastighetsavgift/skatt		-182 393	-143 259
Avskrivningar	4	-279 127	-279 127
Summa rörelsekostnader		-1 903 699	-1 910 937
Rörelseresultat		805 169	786 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 122	5 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 525	-223 078
Summa finansiella poster		-241 403	-217 836
Resultat efter finansiella poster		563 766	568 838
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		—	-570 000
Summa bokslutsdispositioner		—	-570 000
Resultat före skatt		563 766	-1 162
Årets resultat		563 766	-1 162

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	4	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 946 595	6 185 722
Lägenhetsdörrar	568 535	608 535
Undercentral fjärrvärme	0	0
Föreningslokal	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>6 515 130</i>	<i>6 794 257</i>
Summa anläggningstillgångar	6 515 130	6 794 257
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	15 342	92 148
Övriga fordringar	–	701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 898	25 772
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>29 240</i>	<i>118 621</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 528 602	631 540
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 528 602</i>	<i>631 540</i>
Summa omsättningstillgångar	1 557 842	750 161
SUMMA TILLGÅNGAR	8 072 972	7 544 418

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		295 100	295 100
Reservfond		75 000	75 000
Fond för yttre underhåll		-673 313	-673 313
<i>Summa bundet eget kapital</i>		-303 213	-303 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 243	168 405
Årets resultat		563 766	-1 162
<i>Summa fritt eget kapital</i>		731 009	167 243
Summa eget kapital		427 796	-135 970
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 958 010	7 053 010
Summa långfristiga skulder		6 958 010	7 053 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		87 500	80 000
Medlemmarnas reparationsfond		94 780	98 680
Leverantörsskulder		86 956	89 536
Förskottsbetalda avgifter		214 157	186 890
Skatteskulder		22 321	–
Deposition av månadsavgift		46 561	46 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	134 891	125 711
Summa kortfristiga skulder		687 166	627 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 072 972	7 544 418
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 065 000	9 065 000
Summa ställda säkerheter		9 065 000	9 065 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

- Byggnader 50 år
- Lägenhetsdörrar 15 år

Not 1	Årsavgifter, hyror	2014	2013
	Årsavgifter	-2 120 384	-2 082 055
	Årsavgifter, lokaler	-557 415	-595 742
	Hyror, bilplatser och garage	-8 400	-8 400
	Hyra övernattningsslägenheten	-6 000	-6 300
	Övriga fakturerade kostnader	-16 609	–
	Övriga intäkter	–	-4 999
	Kronutjämning	-60	-115
		-2 708 868	-2 697 611

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	129 628	127 087
	Städning, köpt tjänst	3 064	657
	Ventilationskontroll	9 575	9 575
	Hiss	16 706	12 291
	Fastighets-el	78 676	78 676
	Fjärrvärme	560 999	560 999
	Vatten och avlopp	226 856	226 856
	Avfallshantering	39 192	34 450
	Försäkringspremier	42 824	43 269
	Förvaltning	59 506	59 504
	Snöröjning	6 434	15 689
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	10 875
	Möteskostnader	8 479	1 964
		1 191 314	1 181 892

Not 3 Personal	2014	2013
<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	44 500	44 500
Sociala kostnader	12 583	12 428
<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>57 083</i>	<i>56 928</i>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2014	2013
Anskaffningsvärde, byggnader	11 956 327	11 956 327
Ackumulerade avskrivningar	-5 770 605	-5 531 478
Årets avskrivningar	-239 127	-239 127
Anskaffningsvärde, lägenhetsdörrar	608 535	608 535
Årets avskrivningar	-40 000	0
Anskaffningsvärde, föreningslokal	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar	-40 000	0
Årets avskrivning	0	-40 000
	6 515 130	6 794 257

Not 5 Förändringar i eget kapital					
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	295 100	-673 313	75 000	168 405	-1 162
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disp. enl. årsstämmobeslut				-1 162	1 162
Årets resultat					563 766
Belopp vid årets utgång	295 100	-673 313	75 000	167 243	563 766
	Totalt				
Belopp vid årets ingång	-135 970				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disp. enl. årsstämmobeslut	0				
Årets resultat	563 766				
Belopp vid årets utgång	427 796				

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
<i>Lån</i>		
Stadshypotek, 1,98 %, Omsättning 2019-12-30	3 713 010	—
Stadshypotek, 3,85 %, Omsättning 2014-12-30	—	3 750 510
Stadshypotek, 3,04 %, Omsättning 2017-12-01	1 332 500	1 382 500
Stadshypotek, 2,92 %, Omsättning 2018-06-01	2 000 000	2 000 000
Summa	7 045 510	7 133 010
Avgår nästa års amortering	-87 500	-80 000
	6 958 010	7 053 010

Lånen har amorterats med 87.500 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Uppvärmning	87 486	78 873
	Sophämtning	3 627	3 627
	Fastighetsel	6 558	6 517
	Förvaltning	4 959	4 959
	TV avgifter	3 115	–
	Fastighetsskötsel	21 578	–
	Räntor	7 568	31 735
		134 891	125 711

Not 8 Driftsstatistik

Benämning	2014	2013	2012	2011
Uppvärmning kr/kvm/år	105,53	118,08	117,77	117,80
Vatten & avlopp kr/kvm/år	42,67	32,97	42,16	42,99
Elkonsumtion kr/kvm/år	14,80	13,84	14,13	13,97
Sophantering kr/kvm/år	7,37	6,48	7,81	6,54

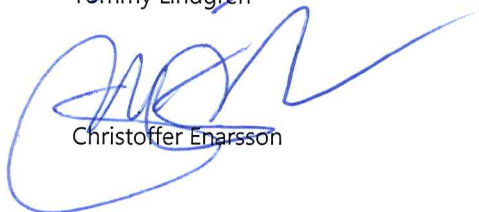
UNDERSKRIFTER



Tommy Lindgren



Anne Dehlin



Christoffer Enarsson



Lone Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

19/5 -2015



Lars Mattsson
Av föreningen utsedd revisor



Anette Lirsjö
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf af Klint, org. nr 735000-1058

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf af Klint för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf af Klints finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf af Klint för år 2014.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den

19 maj 2015

Lars Mattsson
Godkänd revisor
KPMG AB

Anette Lirsjö
Föreningsvald revisor

	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2015	2014	2014	2013
		1/1-30/9		1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	2082056	1590288	2082056	2082055
Årsavgifter lokaler	595744	418061	595744	595742
Övriga fakturerade kostnader	0	16609	0	0
Hyra övernattningslägenhet	5000	1050	5000	6300
Ränteintäkter	3000	0	500	5242
Övriga intäkter	0	0	0	4999
Öresjustering	0	46	0	115
Garage & bilplatser	8500	6300	8500	8400
Summa intäkter	2694300	2032354	2691800	2702853

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode	45300	0	45000	44499
6420	Revisionsarvode extern revisor	12000	9375	12000	10875
7510	Arbetsgivaravgifter	14000	0	11000	12428
6110	Kontorsmaterial	500	0	500	489
6520	Tryckning, kopiering	3000	748	3000	1830
6560	Serviceavgifter branschorg.	0	14413	13500	13573
6061	Kreditupplysning UC	1500	1575	0	350
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1000	0	1000	900
4630	Vatten	200000	153710	230000	175280
4611	Fastighets el	75000	51995	70000	73547
4623	Fjärrvärme	615000	355461	630000	627697
4781	Förvaltning	60000	34711	60000	59504
4640	Sophämtning, ev. container mm	45000	24008	45000	34450
4141	Vent. Kontroll OVK	5000	9575	5000	0
5460	Förbrukningsmaterial	6000	633	3000	8282
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	570000	0	570000	570000
	lanspråktagande av rep. Fond	0	0	0	-2132059
4140	Obligatoriska besiktningar	5000	0	0	4756
4110	Fastighetsskötsel	130000	99649	133000	127744
5164	Snöröjning	15000	6434	15000	15689
4234	Tvättutrustning reparation	15000	5416	0	17604
4301	Löpande reparationer	50000	54358	44000	140064
4501	Planerat underhåll	0	0	0	2132059
4246	Hiss	20000	15653	22800	12291
4142	Hiss Besiktning	6000	0	0	5288
4760	TV avgifter	40000	38682	44000	42940
4711	Försäkring	55000	56722	40000	43269
4800	Fastighetsavgift	145000	112117	145000	143259
7821	Avskrivning byggnader	240000	0	240000	239127
	Avskrivning fastighetsinventarier	0	0	40000	40000

8410	Räntor	245000	187262	250000	223078
6570	Bankavgifter	5000	4135	4000	3948
5190	Övriga fastighetskostnader	5000	8326	9000	2000
5193	DÖS, övervakning värmesystem	15000	10216	0	5470
5901	Hemsida, drift mm	3000	5156	0	0
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	5000	3405	6000	2264
6491	Särskild granskning	40000	6600	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	2000	270	0	1520
	Överskott / Underskott	0	0	0	-1162
	Summa kostnader	2694300	1270605	2691800	2702853

Budgeten antagen vid styrelsemöte den 16/10-2014

