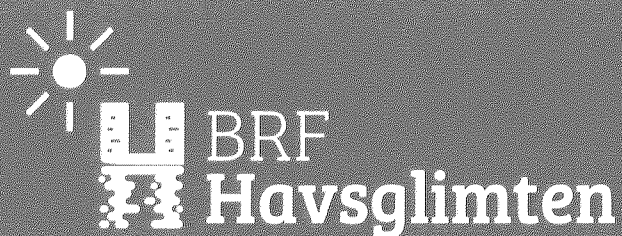


# ÅRSREDOVISNING

FÖR



769612-9431

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

***Innehåller kallelse till stämma 2017-04-24***

## KALLELSE

Medlemmarna i Brf Havsglimten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma  
måndagen den 24 april 2017 kl. 18:30

Plats: Styrelserummet i garaget vid uppgång Sundholmsgatan 9

### *Styrelsen*

## DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och ev suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av ledamöter och suppleanter i **Kronolotsen parkerings AB**
17. Val av representant/er vid KP AB's bolagsstämma
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
19. Avslutning

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Havsglimten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjning.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-06-17.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen innehar tomträtten med beteckningen Kronolotsen 3 i Malmö. Föreningens gatuadresser: Kronolotsgatan 1, Sundholmskajen 1-9, Övägen 13, 15, 216 43 Limhamn.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när de normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt kallat kassaflöde.

**Vår förening har ett kassaflöde på 166 kr/kvm under 2016 och budgeterat 155 kr/kvm för 2017. Avsättningen enligt stadgarna är f.n. 45 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.**

### Föreningens styrelse

	<b>Funktion</b>		<b>Vald t.o.m stämma</b>
Michael Olsson	Ordförande		2018
Lars Hansson	Ledamot		2018
Dennis Malmlöf	Ledamot	avflyttad	2017
Tyrone Jägerby	Ledamot		2017
Ingrid Andersson	Ledamot		2017
Hans Sundin	Ledamot		2017
Mats Bergkvist	Ledamot	fyllnadsväl	2017
Kirsten Andersson	Suppleant		2017
Thomas Jönsson	Suppleant		2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

### Valberedning

Jan Frick

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bertil Siecke (Boa Fastighetsteknik) har ansvarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 3 har en tomtareal om 6 167 kvm. Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2017-12-31 med en årlig avgäld på 975 975 kr. Tilläggsavtal från 2016-12-30, reglerar från och med 2018-01-01 den årliga avgälden till 984 295 kr. Föreningens byggnader uppfördes under 2008, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2008. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader innehåller totalt 67 lägenheter. 56 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 11 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal. Föreningen äger tillsammans med RB Brf Kronolotsen 1 Kronolotsen Parkerings AB, där föreningens andel är 50 %. Bolaget sköter förvaltningen av det gemensamma garaget. Resultatet i bolaget fördelas 56/44 mellan RB Brf Kronolotsen 1 och Brf Havsglimten via ett hyresavtal. Detta avtal löper ut 2017-12-31 och därefter tecknas inget nytt avtal mellan Brf Havsglimten och Kronolotsen Parkerings AB.

Tillsammans med RBF Kronolotsen 1 finns också en gemensamhetsanläggning som bl.a. reglerar kostnaderna för skötsel och drift av innergård och garage. Föreningens andel av gemensamhetsanläggningen är 40 %.

Den totala boytan uppgår till 6 473 kvm bostadsarea. Lokalytan är 157 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 1 rum och kök  
8 stycken 2 rum och kök  
35 stycken 3 rum och kök  
20 stycken 4 rum och kök

Föreningen har 1 uthyrningsbar lokal.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsaktiviteter under året

Föreningens styrelse har ambitionen att utveckla trivsel och engagemang i boendet. Under året har en snickarverkstad blivit färdigställd vilken samtliga boende är välkomna att använda. Det har även installerats ett bokbytesbibliotek, vilket har fått mycket positiv respons av boende.

Styrelsen planerar att starta upp en ölbryggare klubb. Ansvarig för denna exklusiva tillverkning är Hans Sundin som genom egen konsumtion och intresse skapat djupa kunskaper inom området. Föreningen har även blivit omnämnd i den digitala tidningen Blienergiklok.se. Ett större reportage står att läsa om föreningens miljöarbete och investeringar.

Lars Hansson har utvecklat boende i boules ädla konst under året.

Tyrone Jägerby sköter föreningens V75 spel med gott mod och engagemang.

Mats Bergkvist håller i föreningens fysträning via innebandyspel varje söndag.

Föreningens investeringar samt lågt ränteläge har skapat möjlighet till ekonomisk utdelning till medlemmarna i form av utebliven månadsavgift januari 2017 samt sänkt årsavgift med 50 kr per kvm och år från den 1 april 2017.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-23 där 29 röstberättigade medlemmar var närvarande.

### Utfört underhåll

Under 2016/2017 genomfördes Obligatorisk Ventilations Kontroll.

### Investeringar

Under 2016 ägnades mycket tid åt uppföljning av gjorda investeringar. Investeringarna har slagit mycket väl ut. Starten var år 2012 vilket också har varit jämförelseåret. Sedan startåret har föreningen lyckats att mer än halvera antalet konsumerade kWh värme, från c:a 660 000 till under 300 000! Solcellsanläggningen levererade första 12 månaderna 100 000 kWh el vilket även var förväntat.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att undersöka möjligheten att installera varmvattensackumulatorer för att bättre ta till vara det energiöverskott som uppstår sommartid från solcellerna. Tanken är att solcellerna ska driva värmepumpen som i sin tur ska värma vattnet. Även andra energibesparande åtgärder diskuteras och kalkyleras i skrivande stund.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 92 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 11 överlåtelser har ägt rum under 2016.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2017 är 44 800 kr (år 2016, 44 300 kr)

### Årsavgifter

Årsavgiften är 600 kr/kvm 2016. Årsavgifterna sänks med 50 kr/kvm per 2017-04-01

12

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	6 419	6 463	7 795	8 035	8 445
Årets resultat	- 497	- 1 641	183	1 240	- 2 358
Totalt eget kapital	130 390	128 288	116 024	115 841	114 601
Balansomslutning	220 284	229 673	217 988	216 977	217 587
Soliditet	59,2%	55,9%	53,2%	53,0%	53,0%
Bokfört värde, byggnader	212 830	214 713	212 523	213 618	213 813
Taxeringsv., byggn. och mark	160 319	128 519	124 176	124 176	119 733
Taxeringsvärde, byggnader	110 000	95 200	90 857	90 857	94 376
Årsavgift, kr/kvm	604	600	810	1 010	1 061
Fastighetslån	88 923	100 125	100 325	99 675	99 748
Fastighetslån kr/kvm	13 412	15 102	15 102	15 034	15 045
Belåningsgrad	55%	78%	81%	80%	83%
Likvida medel	5 468	12 970	3 789	1 815	2 312
Likviditet	590%	981%	258%	161%	114%
Kassaflöde, kr/kvm	166	neg.	239	228	neg.
Avsättning yttre fond, kr/kvm	45	45	45	47	45

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Fastighetslån kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

## Eget kapital

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 640 000		1 396 580	-2 107 817	-1 640 949
Förändring under året	1 750 000	850 000			
Disp. enl. stämmobeslut				-1 640 949	1 640 949
Ianspråktagande av yttre fond			-270 659	270 659	
Avsättning yttre fond			300 000	-300 000	
Årets resultat					-497 392
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 390 000</b>	<b>850 000</b>	<b>1 425 921</b>	<b>-3 778 107</b>	<b>-497 392</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-3 748 788
Årets avsättning till yttre fond	-300 000
Ianspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll	-270 659
Årets resultat	-497 392
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>- 4 275 499</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Till ansamlad förlust överförs</b>	<b>-4 275 499</b>
---------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 419 307	6 463 015
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 419 307</b>	<b>6 463 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-3 400 690	-3 640 750
Löpande underhåll	3	-307 835	-838 489
Periodiskt underhåll	4	-270 659	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 324 110	-1 267 650
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 303 294</b>	<b>-5 746 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 116 013</b>	<b>716 126</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 022	46 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 621 427	-2 403 923
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 613 405</b>	<b>-2 357 075</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-497 392</b>	<b>-1 640 949</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-497 392</b>	<b>-1 640 949</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-497 392</b>	<b>-1 640 949</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	212 830 254	214 713 016
Inventarier, installationer	7	475 210	578 263
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 305 464</b>	<b>215 291 278</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	50 000	50 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 355 464</b>	<b>215 341 778</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		92 092	52 295
Övriga fordringar	9	1 162	32 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 367 268	1 277 320
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 460 522</b>	<b>1 361 805</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 468 011	12 969 612
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 928 533</b>	<b>14 331 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>220 283 997</b>	<b>229 673 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 390 000	130 640 000
Fond för yttre underhåll		1 425 921	1 396 580
Upplåtelseavgifter		850 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>134 665 921</b>	<b>132 036 580</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 778 107	-2 107 817
Årets resultat		-497 392	-1 640 949
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 275 499</b>	<b>-3 748 766</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 390 422</b>	<b>128 287 814</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	88 719 943	99 925 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 719 943</b>	<b>99 925 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	202 900	200 000
Leverantörsskulder		232 196	449 777
Skatteskulder		877	122
Övriga skulder		341 392	198 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	396 267	612 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 173 632</b>	<b>1 460 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>220 283 997</b>	<b>229 673 195</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. År 2014 upprättades en rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 200 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	200 år	linjär
Värmepump	20 år	linjär
Solceller	30 år	linjär
Inventarier och installationer	5-10 år	linjär

#### Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande.

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som periodiskt underhåll. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet efter kapital efter beslut av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgift från bostadsrätter	3 221 300	3 038 177
Hysesintäkter, bostäder	1 462 476	1 730 155
Hysesrabatter, ej momsregistrerade	0	-1 642
Hysesintäkter, lokaler	268 446	265 946
Hysesintäkter, garage	532 400	501 600
Fastighetsskatt, lokaler	21 760	21 760
El bostäder	316 919	356 815
Värme bostäder	343 113	324 503
Varmvatten, bostäder	213 108	200 836
Överlåtelse och pantförskrivningar	25 509	14 900
Försäkringsersättningar	0	3 708
Övriga intäkter	14 276	6 257
<b>Summa</b>	<b>6 419 307</b>	<b>6 463 015</b>

### Not 2 Drift

	2016	2015
El	437 784	376 216
Uppvärmning	488 256	316 657
Vatten och avlopp	149 082	142 862
Avfallshantering	96 564	98 237
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	33 125	0
Hissbesiktning	5 548	10 642
Bevakningskostnader	0	7 897
Fastighetsförsäkring	68 405	61 432
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2017-12-31)	975 976	975 976
Fastighetsskatt, lokaler/garage	106 620	65 190
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	43 233	40 858
Kabel TV	36 206	35 744
Fastighetsskötsel	368 727	365 591
Lokalvård	95 250	101 124
Självförvaltning	30 799	37 946
Hyra för garage	8 880	7 680
Förbrukningsinventarier	17 753	110 637
Förbrukningsmaterial	19 362	28 018
Administrativa kostnader	21 579	22 144
Extern revisor	17 629	21 597
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	30 895	68 743
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	90 202	80 221
Återbäring från Riksbyggen	-46	-46

Driftsuppföljning	21 754	15 300
Konsultarvode	73 976	308 440
Övriga kostnader	8 932	46 424
Advokat och rättegångskostnader	72 450	92 088
Gåva avgående ledamöter	0	5 000
Arvode och ersättningar	57 800	162 054
Sociala avgifter arvode	23 949	36 078
<b>Summa</b>	<b>3 400 690</b>	<b>3 640 750</b>

### Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2016	2015
Löpande underhåll och reparationer	46 980	80 778
Löpande underhåll, bostäder	101 927	391 915
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	9 645	13 072
Löpande underhåll, installationer	135 374	200 787
Löpande underhåll fastighet utvändigt	13 619	134 486
Löpande underhåll, innergård	290	6 789
Försäkringsskador	0	9 919
Löpande underhåll, övrigt		743
<b>Summa</b>	<b>307 835</b>	<b>838 489</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2016	2015
Periodiskt underhåll, bostäder vitvaror	5 990	0
Periodiskt underhåll, installationer	2 263	0
Försäkringsskador mot UH-fond	262 406	0
<b>Summa</b>	<b>270 659</b>	<b>0</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivningar byggnad	887 418	887 418
Avskrivningar tomträtt	202 487	202 487
Avskrivningar inventarier och installationer	103 053	107 380
Avskrivning värdehöjande på åtgärder	131 152	70 365
<b>Summa</b>	<b>1 324 110</b>	<b>1 267 650</b>

## Not 6 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	174 529 249	174 529 249
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	39 824 000	39 824 000
Ingående anskaffningsvärde värmepump	1 161 865	1 161 865
Ingående anskaffningsvärde solceller	2 188 638	2 188 638
Investeringsstöd solceller	-661 705	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 042 047</b>	<b>217 703 752</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-2 449 119	-1 491 336
Ingående avskrivningar tomträtt	-541 617	-339 130
Årets avskrivningar byggnader	-1 018 570	-957 783
Årets avskrivning tomträtt	-202 487	-202 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 211 793</b>	<b>-2 990 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 830 254</b>	<b>214 713 016</b>
Bokfört värde byggnader	212 830 254	214 713 016
Bokfört värde mark	0	0
	<b>212 830 254</b>	<b>214 713 016</b>
Taxeringsvärde byggnader	110 000 000	95 200 000
Taxeringsvärde mark	50 319 000	33 319 000
	<b>160 319 000</b>	<b>128 519 000</b>

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 3

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2017-12-31.

Värdeår: 2008 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

## Not 7 Inventarier, installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	865 528	848 833
Årets anskaffning		16 695
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>865 528</b>	<b>865 528</b>
Ingående avskrivningar	-287 265	-179 885
Årets avskrivningar	-103 053	-107 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-390 318</b>	<b>-287 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>475 210</b>	<b>578 263</b>

### Not 8 Andelar

	2016-12-31	2015-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	500
Aktiekapital i Kronolotsen Parkering AB	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 500</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	31	126
Skattefordran	1 131	32 064
<b>Summa</b>	<b>1 162</b>	<b>32 190</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald tomträttsavgäld	487 988	487 988
Förutbetald Kabel-TV avgift	9 104	9 062
Förutbetald värmekostnad	242 500	233 577
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	210 941	117 029
Förutbetalda försäkringspremier	20 399	20 825
Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering	393 653	408 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 683	310
<b>Summa</b>	<b>1 367 268</b>	<b>1 277 320</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2016-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,83	2017-01-13	13 937 500	0
SBAB	0,81	2017-03-01	797 843	2 900
SBAB	2,20	2017-04-18	27 750 000	200 000
SBAB	1,94	2018-09-13	32 500 000	0
SBAB	1,63	2019-11-20	13 937 500	0
			<b>88 922 843</b>	<b>202 900</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 202 900 kronor (200 000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 87 908 343 000 kronor (99 125 000 kronor).

### Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	106 876 000	106 876 000
	<b>106 876 000</b>	<b>106 876 000</b>
<b>Eventualförpliktelser:</b>		
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	155 399	165 572
Upplupen kostnad sophämtning	0	6 248
Förutbetalda hyror och avgifter	223 368	421 357
Upplupna revisionsarvode	17 500	17 000
Övriga upplupna kostnader	0	2 300
<b>Summa</b>	<b>396 267</b>	<b>612 477</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


#### Framtida underhåll:

Styrelsen följer och uppdaterar löpande föreningens underhållsplan. Detta görs av den tekniska personalen, Bertil Siecke, Lars Hansson samt Hans Sundin. Inga större underhållsåtgärder är planerade för 2017-2018.

#### Årsavgifter:

Årsavgifterna sänks med 50 kr/kvm per 2017-04-01

Limhamn 2017-03-17



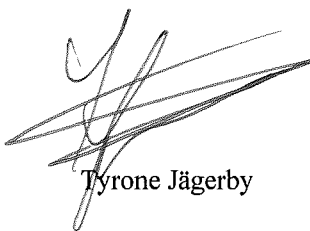
Michael Olsson  
Ordförande



Lars Hansson



Mats Bergkvist



Tyrone Jägerby



Hans Sundin



Ingrid Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3-17

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsglimten, org. nr 769612-9431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsglimten för år 2016.

Enligt vår 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 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsglimten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö <sup>27/3</sup> den

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



## ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Brf Havsglimten 2016
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
<b>ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse</b>
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input checked="" type="checkbox"/> Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
<b>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</b> Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/> Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref
<b>Slutsats</b> Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/> Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref
<b>Ansvarig revisor</b>  Underskrift  Peter Cederblad 2017-  Anställningsnummer 6189