

ÅRSREDOVISNING

FÖR



769612-9431

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

KALLELSE

Medlemmarna i Brf Havsglimten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 4 juni 2018 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 **Gemensamhetsanläggning AB**
17. Val av representant/er vid GA AB's bolagsstämma
18. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
19. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Havsglimten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 67 kr/kvm under 2017 och budgeterat 174 kr/kvm för 2018. Avsättningen enligt stadgarna är f.n. 45 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningens styrelse

| | Funktion | Vald t.o.m stämma |
|-------------------|-----------------|--------------------------|
| Michael Olsson | Ordförande | 2018 |
| Lars Hansson | Ledamot | 2018 |
| Ingrid Andersson | Ledamot | 2019 |
| Hans Sundin | Ledamot | 2019 |
| Mats Bergkvist | Ledamot | 2019 |
| Thomas Westin | Ledamot | 2019 |
| Kirsten Andersson | Suppleant | 2018 |
| Mats Nilsson | Suppleant | 2018 |

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 och Cathrine Harrysson

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. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 984 295 kr efter tilläggsavtal från 2016-12-30, som fastställde avgälden från och med 2018-01-01. 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. 59 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 8 är hyresrätt. Till fastigheten hör också fn 1 lokal. Lokalen är under process att ombildas till 2 bostadsrättslägenheter.

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 %.

Föreningen äger tillsammans med RB Brf Kronolotsen 1 Gemensamhetsanläggningen AB, där föreningens andel är 50 %. Bolaget sköter förvaltningen av ägarnas markytor inom ramen för gemensamhetsanläggningens statuter. Resultatet i bolaget fördelas 60/40 mellan RB Brf Kronolotsen 1 och Brf Havsglimten via upprättat avtal.

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 fortsatt fokus på miljö och har under året diskuterat tankar att tillhandahålla el-cyklar till medlemmarna. Slutgiltigt svar på detta kommer under 2018. Föreningens öl-bryggeri har startats upp och tillverkningen är en lärande process som fortgår. Ambitionen är att under 2018 bjuda intresserade medlemmar på ölprovning.

Lars Hansson har med fortsatt engagemang ansvarat för föreningens boule.

Tyrone Jägerby sköter föreningens V75 spel med gott mod och engagemang och känslan är att snart är det vår tur att skåla i champagne efter en storvinst.

Mats Bergkvist håller i föreningens fysträning via innebandyspel varje torsdag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-24 där 29 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Utfört underhåll

Reparation och underhåll har utförts av plåtarbete kring de större fönsterpartierna på översta plan. Detta arbete var undermåligt utfört av entreprenören som uppförde byggnationen.

Framtida underhåll

Styrelsen har beslutat att grundligt undersöka brister i byggnadernas fasad vilket kommer att fortgå under hela 2018. Detta för att få kontroll över de läckage som uppstått i ett antal lägenheter. Fasaden kommer därefter att tvättas.

Investeringar

Styrelsens klimat och hållbarhets fokus är intakt och under 2017 inleddes ett projekt att installera laddboxar för elbil. Ett projekt som tyvärr drog ut på tiden då utsedd projektledare missat en del väsentligheter.

I skrivande stund är dock projektet i full gång. Styrelsen har även ett ekonomiskt förhållningssätt till investeringar varför laddboxarna installeras på bekostnad av cykelförvaringen i garaget. Styrelsen lät även göra en öppning i vägg i garaget för att komma åt användbart utrymme.

Slutligen diskuteras för närvarande hur (och om) energi kan återvinnas från spillvattnet från dusch och kök. Lyckas detta finns utrymme till större besparing både för ekonomin och miljön.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 96 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 5 överlåtelser har ägt rum under 2017.

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 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr)

Årsavgifter

Årsavgiften är 550 kr/kvm 2017. Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2018.

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor.</i> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 840 | 6 419 | 6 463 | 7 795 | 8 035 |
| Årets resultat | -927 | -497 | -1 641 | 183 | 1 240 |
| Totalt eget kapital | 136 861 | 130 390 | 128 288 | 116 024 | 115 841 |
| Balansomslutning | 223 262 | 220 284 | 229 673 | 217 988 | 216 977 |
| Soliditet | 61,3% | 59,2% | 55,9% | 53,2% | 53,0% |
| Bokfört värde, byggnader o mark | 211 633 | 212 830 | 214 713 | 212 523 | 213 618 |
| Taxeringsv., byggnader o mark | 160 319 | 160 319 | 128 519 | 124 176 | 124 176 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 110 000 | 110 000 | 95 200 | 90 857 | 90 857 |
| Årsavgift kr/kvm | 532 | 604 | 600 | 810 | 1 010 |
| Låneskuld | 84 982 | 88 923 | 100 125 | 100 325 | 99 675 |
| Låneskuld kr/kvm | 12 818 | 13 412 | 15 102 | 15 102 | 15 034 |
| Belåningsgrad | 53% | 55% | 78% | 81% | 80% |
| Amortering under året | 203 | 11 202 | 200 | 1 150 | 375 |
| Medelränta | 1,57% | 1,71% | 2,40% | 2,59% | 3,30% |
| Likvida medel | 9 574 | 5 468 | 12 970 | 3 789 | 1 815 |
| Likviditet | 141% | 590% | 981% | 258% | 161% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 67 | 166 | neg. | 239 | 228 |
| Avsättning yttre fond, kr/kvm | 45 | 45 | 45 | 45 | 47 |

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 132 390 000 | 850 000 | 1 425 921 | -3 778 107 | -497 392 |
| Förändring under året | 6 462 600 | 935 000 | | | |
| Disp. enl. stämmobeslut | | | | -497 392 | 497 392 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -64 375 | 64 375 | |
| Avsättning till yttre fond | | | 300 000 | -300 000 | |
| Årets resultat | | | | | -927 117 |
| Belopp vid årets utgång | 138 852 600 | 1 785 000 | 1 661 546 | -4 511 124 | -927 117 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---|--------------------|
| Ansamlad förlust | -4 275 499 |
| Årets avsättning till yttre fond | -300 000 |
| Ianspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll | 64 375 |
| Årets resultat | -927 117 |
| Till stämmans förfogande | - 5 438 241 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Till ansamlad förlust överförs | -5 438 241 |
|---------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning | Not | 2017-01-01 -2017-12-31 | 2016-01-01 -2016-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 840 369 | 6 419 307 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 10 035 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 850 404 | 6 419 307 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 4 | -3 837 271 | -3 729 758 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -204 981 | -167 678 |
| Personalkostnader | 6 | -73 236 | -81 748 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -1 305 125 | -1 324 110 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 420 613 | -5 303 294 |
| Rörelseresultat | | 429 791 | 1 116 013 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 272 | 8 022 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 367 180 | -1 621 427 |
| Summa finansiella poster | | -1 356 908 | -1 613 405 |
| Resultat efter finansiella poster | | -927 117 | -497 392 |
| Resultat före skatt | | -927 117 | -497 392 |
| Årets resultat | | -927 117 | -497 392 |

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 211 632 941 | 212 830 254 |
| Inventarier, installationer | 9 | 516 250 | 475 210 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 61 875 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 212 211 066 | 213 305 464 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar | 11 | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 212 261 066 | 213 355 464 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 148 370 | 92 092 |
| Övriga fordringar | 12 | 6 | 1 162 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 1 278 617 | 1 367 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 426 993 | 1 460 522 |
| <i>Kassa och bank</i> | 14 | 9 574 291 | 5 468 011 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 001 284 | 6 928 533 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 223 262 350 | 220 283 997 |

12

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 138 852 600 | 132 390 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 661 546 | 1 425 921 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 785 000 | 850 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 142 299 146 | 134 665 921 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 511 124 | -3 778 107 |
| Årets resultat | | -927 117 | -497 392 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 438 241 | -4 275 499 |
| Summa eget kapital | | 136 860 905 | 130 390 422 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 16 | 78 579 354 | 88 719 943 |
| Summa långfristiga skulder | | 78 579 354 | 88 719 943 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 6 202 900 | 202 900 |
| Leverantörsskulder | | 763 454 | 232 196 |
| Skatteskulder | | 8 935 | 877 |
| Övriga skulder | | 229 069 | 341 392 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 617 733 | 396 267 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 822 091 | 1 173 632 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 223 262 350 | 220 283 997 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

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. ↗

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift från bostadsrätter | 2 838 217 | 3 221 300 |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 229 361 | 1 462 476 |
| Hysesintäkter, lokaler | 271 520 | 268 446 |
| Hysesintäkter, garage | 576 400 | 532 400 |
| Fastighetsskatt, lokaler | 21 760 | 21 760 |
| El, bostäder | 355 421 | 316 919 |
| Värme, bostäder | 323 618 | 343 113 |
| Varmvatten, bostäder | 212 738 | 213 108 |
| Överlåtelse och pantförskrivelser | 3 793 | 25 509 |
| Övriga intäkter | 7 542 | 14 276 |
| Summa | 5 840 370 | 6 419 307 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|---------------|----------|
| Ersättning överskott av el - E.On | 10 035 | 0 |
| Summa | 10 035 | 0 |

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Löpande underhåll, se spec nedan | 609 890 | 313 383 |
| Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, se spec nedan | 64 375 | 270 659 |
| El | 474 212 | 437 784 |
| Uppvärmning | 336 043 | 254 679 |
| Tillkommande fastpris enl avtal värme | 242 500 | 233 577 |
| Vatten och avlopp | 177 784 | 149 082 |
| Avfallshantering | 43 863 | 96 564 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 0 | 33 125 |
| Kabel-TV | 36 347 | 36 206 |
| Fastighetsskötsel | 323 397 | 368 727 |
| Lokalvård | 99 527 | 95 250 |
| Fastighetsförsäkring | 67 385 | 68 405 |
| Tomträttsavgäld, se not för byggnader | 975 976 | 975 976 |
| Fastighetsskatt, lokaler och garage | 63 190 | 106 620 |
| Kommunal fastighetsavgift, bostäder | 43 164 | 43 233 |
| Hyra för garage | 35 520 | 8 880 |
| Förbrukningsinventarier | 56 646 | 17 753 |
| Förbrukningsmaterial | 3 857 | 19 362 |
| Föreningsverksamhet | 29 305 | 30 895 |
| Självförvaltning | 31 301 | 30 799 |
| Administrativ förvaltning | 64 252 | 90 202 |
| Driftsuppföljning / Elavläsning | 22 249 | 21 754 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | -46 |
| Övriga förvaltningskostnader | 36 488 | 26 888 |
| Summa | 3 837 271 | 3 729 757 |

Specificering av löpande underhåll

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Inköp material och varor till underhåll/reparation | 80 083 | 46 980 |
| Bostäder | 65 177 | 101 927 |
| Gemensamma utrymme | 10 591 | 9 645 |
| Installationer | 151 385 | 140 922 |
| Fastighet utvändigt | 151 095 | 13 619 |
| Markytor | 0 | 290 |
| Garage och p-plats | 61 555 | 0 |
| Försäkringsskador | 90 005 | 0 |
| Summa | 609 891 | 313 383 |

Specificering av periodiskt underhåll

| | | |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Bostäder | 64 375 | 5 990 |
| Installationer | 0 | 2 263 |
| Försäkringsskador mot underhållsfond | 0 | 262 406 |
| Summa | 64 375 | 270 659 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Extern revisor | 30 281 | 17 629 |
| Konsultarvode inkl mäklararvoden för upplåtelser | 186 053 | 73 976 |
| Advokat och rättegångskostnader | -18 014 | 72 450 |
| Övriga kostnader | 6 661 | 3 623 |
| Summa | 204 981 | 167 678 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 57 300 | 57 800 |
| Sociala avgifter | 13 692 | 23 948 |
| Sociala avgifter 16,36% | 2 244 | 0 |
| Summa | 73 236 | 81 748 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Avskrivningar byggnad | 887 418 | 887 418 |
| Avskrivningar tomträtt | 202 487 | 202 487 |
| Avskrivningar inventarier och installationer | 107 812 | 103 053 |
| Avskrivning värdehöjande på åtgärder | 107 408 | 131 152 |
| Summa | 1 305 125 | 1 324 110 |

Not 8 Byggnader

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | 2 194 658 | 2 194 658 |
| Investeringsstöd solceller | -667 725 | -667 725 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 217 042 047 | 217 042 047 |
| Ingående avskrivningar byggnader | -3 467 689 | -2 449 119 |
| Ingående avskrivningar tomträtt | -744 104 | -541 617 |
| Årets avskrivningar byggnader | -994 826 | -1 018 570 |
| Årets avskrivning tomträtt | -202 487 | -202 487 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 409 106 | -4 211 793 |
| Utgående redovisat värde | 211 632 941 | 212 830 254 |
| Bokfört värde byggnader | 211 632 941 | 212 830 254 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Summa | 211 632 941 | 212 830 254 |
| Taxeringsvärde byggnader | 110 000 000 | 110 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 50 319 000 | 50 319 000 |
| Summa | 160 319 000 | 160 319 000 |

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 3
Värdeår: 2008 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 984 295 kr efter tilläggsavtal från 2016-12-30, som fastställde avgälden från och med 2018-01-01.

Not 9 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

Sammanfattning av större investeringar:

2012 - Kameraövervakning, 19.483 kr, rak avskrivning t o m 2016

2013 - Värme - varmvattenmätare, 445.261 kr, rak avskrivning t o m 2022

2014 - Elmätare, 212.000 kr, rak avskrivning t o m 2023

2017 - Kameraövervakning, 148.852 kr, rak avskrivning t o m 2022

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 865 528 | 865 528 |
| Årets anskaffning | 148 852 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 014 380 | 865 528 |
| Ingående avskrivningar | -390 318 | -287 265 |
| Årets avskrivningar | -107 812 | -103 053 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -498 130 | -390 318 |
| Utgående redovisat värde | 516 250 | 475 210 |

Not 10 Pågående nyanläggningar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------|---------------|------------|
| Laddstolpar elbilar | 61 875 | 0 |
| Summa | 61 875 | 0 |

Not 11 Andelar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Aktiekapital i Kronolotsen ParkeringsAB | 50 000 | 50 000 |
| Summa | 50 000 | 50 000 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|------------|--------------|
| Skattekonto | 6 | 31 |
| Skattefordran | 0 | 1 131 |
| Summa | 6 | 1 162 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Tomträtsavgäld | 492 147 | 487 988 |
| Kabel-TV avgift | 9 090 | 9 104 |
| Värmekostnad | 195 420 | 242 500 |
| Fastighetsskötsel | 157 484 | 210 941 |
| Försäkringspremier | 23 493 | 20 399 |
| Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering | 399 583 | 393 653 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 400 | 2 683 |
| Summa | 1 278 617 | 1 367 268 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| SEB, transaktionskonto | 9 348 483 | 5 254 775 |
| SHB, kreditkortskonto | 3 698 | 1 398 |
| SBAB, placeringskonto | 222 110 | 211 838 |
| Summa | 9 574 291 | 5 468 011 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Lånets löptid | Lånebelopp 2017-12-31 | Nästa års amortering |
|-----------------|----------------|------------------|--------------------------|-------------------------|
| SBAB 22 712 543 | 0,79 | 2018-01-15 | 10 000 000 | 6 000 000 |
| SBAB 24 472 523 | 0,69 | 2018-03-01 | 794 754 | 2 900 |
| SBAB 24 752 917 | 1,94 | 2018-09-13 | 32 500 000 | 0 |
| SBAB 26 698 537 | 1,63 | 2019-11-20 | 13 937 500 | 0 |
| SBAB 24 472 515 | 1,23 | 2021-03-18 | 27 550 000 | 200 000 |
| | | | 84 782 254 | 6 202 900 |

~

Kortfristig del av långfristig skuld 6 202 900 kronor (202 900 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Del av kortfristig skuld, 6 mkr avser en extra amortering 2018-01-15 av SBAB lån 22 712 543.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 77 967 754 kronor (87 908 343 kronor).

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 106 876 000 | 106 876 000 |
| | 106 876 000 | 106 876 000 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnad | 110 058 | 155 399 |
| Hyror och avgifter | 485 749 | 223 368 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 17 500 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 926 | 0 |
| Summa | 617 733 | 396 267 |

Limhamn 2018-03-06


Michael Olsson
Ordförande


Lars Hansson


Mats Bergkvist


Tomas Westin


Hans Sundin


Ingrid Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-16

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 2017.

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 2017 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 utvärderar, 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 2017 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 fortlöpande 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.

Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 200 år. Detta medför en förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den

16/3-18

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor