

Årsredovisning

för



769612-9431

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning	Sida
Kallelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare



KALLELSE

Medlemmarna i Brf Havsglimten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 11 juni 2019 kl. 18:00

Plats: Styrelserummet i garaget vid uppgång Sundholmsgatan 9

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Val av ledamöter och suppleanter i **Gemensamhetsanläggning AB**
21. Val av representant/er vid GA AB's bolagsstämma
22. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Havsglimten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 äger byggnad samt innehar tomträtten med beteckningen Kronolotsen 3 i Malmö. Föreningens gatuadresser: Kronolotsgatan 1, Sundholmskajen 1-9, Övägen 13, 15, 216 43 Limhamn.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för del av verksamhet i garage samt uthyrning av dess parkeringsplatser.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Michael Olsson	Ordförande	2020
Lars Hansson	Ledamot	2020
Ingrid Andersson	Ledamot	2019
Hans Sundin	Ledamot	2019
Mats Bergkvist	Ledamot	2019
Thomas Westin	Ledamot	2019
Kirsten Andersson	Ledamot	2020
Mats Nilsson	Suppleant	2019

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.

Valberedning

Föreningsstämman beslutade att Brf Havsglimten inte skulle ha någon valberedning under 2018.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Boa Fastighetsteknik har under del av året svarat för den tekniska förvaltningen. Styrelsen beslutade sedermera att avsluta samarbetet med Boa Fastighetsteknik under slutet av 2018. Den tekniska förvaltningen sköts numera till största delen genom självförvaltning.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 3 har en tomtareal om 6 167 kvm. Marken innehåses med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 984 295 kr. Föreningens byggnader uppfördes under 2008, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2008. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 69 lägenheter. 62 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 7 är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 6 630 kvm.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter

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

Hyresrätter

1 styck 2 rum och kök
6 stycken 3 rum och kök

Föreningen äger tillsammans med RB Brf Kronolotsen 1 Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB, där föreningens andel är 40 %. 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 avtal. Respektive ägarförening faktureras för de uppdrag bolaget åsätts med samma fördelning som ovan 60/40.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-04. 19 medlemmar var närvarande och 19 lägenheter var representerade.

Investeringar

Styrelsen slutförde investeringen av 6 st laddpunkter för elbil. För att få till en lönsam kalkyl gjordes en mindre omdisponering av garageytan. Cykelsnurror togs bort och cykelparkeringen via cykelställ fick annan placering. Denna lediga yta innebär att fyra av laddpunkterna kunde placeras på denna tidigare icke intäktsinbringande yta.

Miljö och energi

Under 2018 erhöll Brf Havsglimten årets energipris. Priset delades ut på Bostadsrättsmässan där styrelserepresentanter mottog både priset och åhörarnas applåder. 

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen fortsatt med sina medlemsaktiviteter såsom boule, V75, innebandy. Dessvärre har aktiviteten gällande ölbryggnig dragit ut på tiden då valt utrymme visade sig icke gynnsamt för sådan tillverkning. Nytt utrymme har iordningställt och projektet är i full gång. Någon gång under 2019 förväntas allt stå klart.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och som sträcker sig fram till 2023. Under 2018 har styrelsen arbetat med en uppdatering av nämnd underhållsplan.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Inoljning av staket, entréer	2016	Egen regi
Renovering innergård del 1	2015	Nya trädäck, rabatter och träd
Renovering innergård del 2	2017	Planteringar och häck i egen regi

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fasadvätt	2019	Inför ev. målning
Bättringsmålning gemensamma ytor	2019	Genomföres efter besiktning
Oljning/lasyr av takfot	2020	Ev. byte innan oljning

Investeringar

Styrelsens klimat och hållbarhets fokus är intakt och under 2017 inleddes ett projekt att installera laddboxar till elbil. Detta projekt avslutades under 2018. För närvarande pågår utredning huruvida föreningen kan installera vätgasanläggning för att försörja föreningen avseende värme och el. Detta är en utvidgning av solesproduktionen då det är tänkt att lagra överskottsel under sommaren i vätgas för senare användning.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 98 (96) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 9 (5) st. överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsen har sedan beslut togs om att ombilda föreningens hyresrätter till bostadsrätter fokuserat på att sänka belåningsgraden via kraftiga amorteringar d.v.s. försäljningsbeloppen ska oavkortat gå till amorteringar. Under 2018 har föreningen tyvärr fortsatt haft bekymmer med vattenläckage i lägenheter vilket drabbat föreningen ekonomiskt. Styrelsen arbetar mycket ideellt vilket i sig sänker föreningens konsult- och reparationskostnader. Under senare delen av 2018 sålde föreningen lokalen till Fastiq AB som sedermera ombildade densamma till två lägenheter. Detta ger att föreningen numera inte har någon lokal och sammanlagt 69 bostäder.

Årsavgifter

Årsavgiften är 500 kr/kvm bostadsrättsyta 2018. Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2019.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	500	532	604	600	810
Nettoomsättning	5 685	5 840	6 419	6 463	7 795
Resultat efter finansiella poster	-958	-927	-497	-1 641	183
Totalt eget kapital	140 323	136 861	130 390	128 288	116 024
Balansomslutning	214 895	223 262	220 284	229 673	217 988
Soliditet	65,3%	61,3%	59,2%	55,9%	53,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	210 436	211 633	212 830	214 713	212 523
Taxeringsvärde, byggnader och mark	160 319	160 319	160 319	128 519	124 176
Taxeringsvärde, byggnader	110 000	110 000	110 000	95 200	90 857
Låneskuld	73 579	84 982	88 923	100 125	100 325
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 339	15 944	16 683	18 785	18 823
Belåningsgrad	46%	53%	55%	78%	81%
Amortering under året	11 203	203	11 202	200	1 150
Likvida medel	2 910	9 574	5 468	12 970	3 789
Likviditet	5%	141%	590%	981%	258%
Kassaflöde, kr/kvm	112	67	166	neg.	239
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	60	45	45	45	45

Boyta: 6 630 kvm, varav 5 963 kvm bostadsrätt och 667 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 852 600	1 785 000	1 661 546	-4 511 124	-927 117
Förändring under året	2 145 000	2 275 000			
Disp. enl. stämmobeslut				-927 117	927 117
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-377 294	377 294	
Årets resultat					-957 804
Belopp vid årets utgång	140 997 600	4 060 000	1 684 252	-4 533 830	-1 884 921

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-5 438 241
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	377 294
Årets resultat	-957 804
Summa	-6 418 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-6 418 751
Summa	-6 418 751

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 684 666	5 840 369
Övriga rörelseintäkter	3	207 226	10 035
Summa rörelseintäkter		5 891 892	5 850 404
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-4 311 877	-3 837 271
Övriga externa kostnader	5	-52 017	-204 981
Personalkostnader och arvoden	6	-61 782	-73 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 320 107	-1 305 125
Summa rörelsekostnader		-5 745 783	-5 420 613
Rörelseresultat		146 109	429 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 072	10 272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 985	-1 367 180
Summa finansiella poster		-1 103 913	-1 356 908
Resultat efter finansiella poster		-957 804	-927 117
Resultat före skatt		-957 804	-927 117
Årets resultat		-957 804	-927 117

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	210 435 628	211 632 941
Inventarier, installationer	9	427 207	516 250
Pågående nyanläggningar	10	0	61 875
Summa materiella anläggningstillgångar		210 862 835	212 211 066

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	11	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		210 912 835	212 261 066

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		37 938	148 370
Övriga fordringar	12	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 035 035	1 278 617
Summa kortfristiga fordringar		1 072 979	1 426 993

Kassa och bank

	14	2 909 603	9 574 291
Summa omsättningstillgångar		3 982 581	11 001 284

SUMMA TILLGÅNGAR

214 895 416

223 262 350

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 997 600	138 852 600
Fond för yttre underhåll		1 684 252	1 661 546
Upplåtelseavgifter		4 060 000	1 785 000
Summa bundet eget kapital		146 741 852	142 299 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 460 947	-4 511 124
Årets resultat		-957 804	-927 117
Summa fritt eget kapital		-6 418 751	-5 438 241
Summa eget kapital		140 323 101	136 860 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	73 375 554	78 579 354
Summa långfristiga skulder		73 375 554	78 579 354
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	203 350	6 202 900
Leverantörsskulder		308 341	763 454
Skatteskulder		9 068	8 935
Övriga skulder		91 907	229 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	584 095	617 733
Summa kortfristiga skulder		1 196 761	7 822 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 895 416	223 262 350

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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 ett privatbostadsföretag, ska äkta bostadsrättsförening, 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 inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	3 248 274	2 838 217
Hysesintäkter, bostäder	950 353	1 229 361
Hysesintäkter, lokaler moms	0	271 520
Hysesintäkter, garage moms	107 560	576 400
Hysesintäkter, garage	614 139	0
Hysesintäkter, p-plats	29 000	0
Hysesintäkter, övriga objekt moms	1 500	0
Hysesintäkter, övriga objekt	2 100	0
Fastighetsskatt, lokaler	0	21 760
El, bostäder	326 264	355 421
Värme, bostäder	185 963	323 618
Varmvatten, bostäder	206 699	212 738
Överlåtelse och pantförskrivelser	9 718	3 793
Övriga intäkter	3 095	7 541
Summa	5 684 666	5 840 369

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter, enligt nedan	170 770	0
Ersättning överskott av el - E.On	36 456	10 035
Summa	207 226	10 035

Poster inom övriga intäkter 2018:

Kreditering från Horisont Arkitekter - kostnadsfaktura bokförd i fg. år

Krav om återbetalning - f.d. fastighetsskötare

Länsförsäkringar - ägarutdelning

Historisk balanspost - beslut om omföring i årets bokslut

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, spec. enl. nedan	588 157	609 890
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, spec. enl. nedan	377 294	64 375
El	569 545	474 212
Uppvärmning	379 867	336 043
Tillkommande fastpris enl. avtal värme	195 420	242 500
Vatten och avlopp	156 885	177 784
Avfallshantering	97 070	43 863
Kabel-TV	36 518	36 347
Fastighetsskötsel	271 009	323 397
Lokalvård	122 501	99 527
Fastighetsförsäkring	71 537	67 385
Tomträttsavgäld, se not för byggnader	984 294	975 976
Fastighetsskatt, lokaler och garage	63 190	63 190

Kommunal fastighetsavgift, bostäder	44 756	43 164
Hyra för garage	0	35 520
Förbrukningsinventarier	9 960	56 646
Förbrukningsmaterial	5 598	3 857
Föreningsverksamhet samt styrelse	29 031	29 305
Självförvaltning	62 323	31 301
Administrativ förvaltning	79 405	64 252
Driftsuppföljning / Elavläsning	27 727	22 249
Drift garage / tjänst Gemensamhetsanläggning AB	48 000	0
Befarade förluster på kund- och hyresfordringar	37 500	0
Övriga förvaltningskostnader	54 290	36 488
Summa	4 311 877	3 837 271

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/repairation	39 597	80 083
Bostäder	16 231	65 177
Gemensamma utrymme	38 051	10 591
Installationer	350 808	151 385
Fastighet utvändigt	137 487	151 094
Markytor	805	0
Garage och p-plats	5 178	61 555
Försäkringsskador	0	90 005
Summa	588 157	609 890

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	0	64 375
Installationer	20 864	0
Huskropp utvändigt tak	44 390	0
Huskropp fasader	290 415	0
Markytor och planteringar	21 625	0
Summa	377 294	64 375

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	49 776	30 281
Konsultarvode inkl. mäklararvoden för upplåtelser	0	186 053
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 014
Övriga kostnader	2 241	6 661
Summa	52 017	204 981

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	48 677	57 300
Sociala avgifter	10 729	13 692
Sociala avgifter 16,36%	2 376	2 244
Summa	61 782	73 236

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar byggnad	887 418	887 418
Avskrivningar tomträtt	202 487	202 487
Avskrivningar inventarier och installationer	122 794	107 812
Avskrivning på värdehöjande åtgärder	107 408	107 408
Summa	1 320 107	1 305 125

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 462 515	-3 467 689
Ingående avskrivningar tomträtt	-946 591	-744 104
Årets avskrivningar byggnader	-994 826	-994 826
Årets avskrivning tomträtt	-202 487	-202 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 606 419	-5 409 106
Utgående redovisat värde	210 435 628	211 632 941
Bokfört värde byggnader	210 435 628	211 632 941
Bokfört värde mark	0	0
Summa	210 435 628	211 632 941
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

2018 - Laddstolpar elbilar - inkl. klimatstöd, 33 750 kr, rak avskrivning t o m 2020

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 014 380	865 528
Fg.års anskaffning	0	148 852
Årets anskaffning	33 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 048 130	1 014 380
Ingående avskrivningar	-498 130	-390 318
Årets avskrivningar	-122 793	-107 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-620 923	-498 130
Utgående redovisat värde	427 207	516 250

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Laddstolpar elbilar	0	61 875
Summa	0	61 875

Not 11 Andelar

	2018-12-31	2017-12-31
Aktiekapital i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	492 147	492 147
Kabel-TV avgift	9 162	9 090
Värmekostnad	198 941	195 420
Fastighetsskötsel	0	157 484
Försäkringspremier	24 022	23 493

Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering	307 251	399 583
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 512	1 400
Summa	1 035 035	1 278 617

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	1 177 722	9 348 483
SHB, konto med kreditkort	3 699	3 698
SBAB, placeringskonto	1 728 182	222 110
Summa	2 909 603	9 574 291

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
SBAB 22 712 543	0,72	2019-01-15	4 000 000	0
SBAB 24 472 523	0,85	2019-03-01	791 404	3 350
SBAB 24 752 917	0,84	2019-09-13	27 500 000	0
SBAB 26 698 537	1,63	2019-11-20	13 937 500	0
SBAB 24 472 515	1,23	2021-03-18	27 350 000	200 000
Summa			73 578 904	203 350

Lån hos SBAB har vid förfallodag 2019-01-15 omplacerats hos SBAB med rörlig ränta, villkorsändringsdag 2020-01-15.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 203 350 kronor (6 202 900 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Del av kortfristig skuld 2017; 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, 72 859 154 kronor (77 967 754 kronor).

Not 16 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	106 876 000	106 876 000
Summa	106 876 000	106 876 000

2

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	75 260	110 058
Hyror och avgifter	468 835	485 749
Revisionsarvode	40 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	0	1 926
Summa	584 095	617 733

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

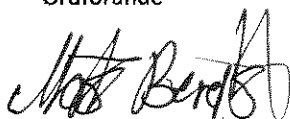
Limhamn 2019-03-06



Michael Olsson
Ordförande



Lars Hansson



Mats Bergkvist



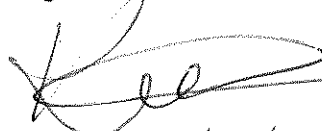
Tomas Westin



Hans Sundin



Ingrid Andersson



Kirsten Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/11.17

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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 den 13/11-19

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Brf Havsglimten vann energipriset

Brf Havsglimten tog hem Bostadsrättsmässans energipris som delades ut under mässdagarna i Malmö.

– Det känns otroligt roligt att vårt arbete uppmärksammas, säger ordförande Michael Olsson, på Brf Havsglimten.

TEXT OCH FOTO KARIN URBINA RUTSTRÖM

● När föreningen startade arbetet med att minska energikostnaderna var syftet att förbättra ekonomin och samtidigt bli mer miljövänliga. Resultatet blev bättre än väntat. Årsavgifterna har kunnat halveras och koldioxidutsläppen kraftigt reducerats. Värmeförbrukningen som låg på 660 000 kwh per år 2012 hade vid utgången av 2016 sjunkit till 292 000 kwh per år. Förbrukningen i gemensamma ytor hade sjunkit med 60 000 kwh per år.

En av de första åtgärderna föreningen tog itu med var att ersätta gaspannorna med fjärrvärme. Senare installerades även 626 kvadratmeter solceller på taket vilka numera förser föreningen med cirka 110 000 kwh per år.

– Det innebär en reduktion av koldioxidutsläppen om 45–50 ton årligen, säger Michael Olsson. Bytet till fjärrvärme gjorde

också att vi kunde ta bort det fossila bränslebehovet, vilket är en stor vinst.

Andra viktiga åtgärder föreningen valt för att minska energiåtgången är att installera luftvärmepump och IMD, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten. Det gör att all värme från lägenheterna återvinnas och skickas tillbaka till värmesystemet och varje hushåll debiteras för verklig användning av värme och varmvatten.

– IMD är bra eftersom de boende får en insikt om sin egen förbrukning och på så sätt möjlighet att förändra sitt konsumtionsbeteende, säger Michael Olsson.

I värmesystemet har även installerats grönt vatten (syrefritt vatten som skönar anläggningen), vilket sänker driftkostnaderna genom "självsmörjning" av systemet.

I garaget finns numera också sex stycken nya el-bilsaddare.

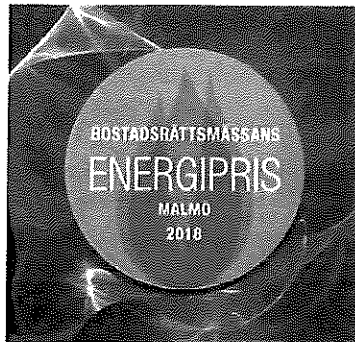
– Effekten blev större än väntat, säger Michael Olsson. Vi har kunnat sänka årsavgiften från 1061 till 500 kr per kvm och år, öka boendeservicen med tre tekniska förvaltare, renovera vår innergård, bygga ett nytt styrelserum och en snickerverkstad. Allt utan någon ytterligare belåning. Genom att många boende blivit engagerade har det också skapats flera trivselsaktiviteter. Vi har exempelvis innebandy och boule. Vi träffas en gång per vecka och spelar V75 på kul. Vi har mer på gång, det finns många bra idéer vi vill förverkliga. ■

Juryns motivering

- Brf Havsglimten har med sitt gedigna arbete visat att energioffektivisering är vägen till att ge föreningen en stabil ekonomi. De har också genom sitt sätt att arbeta ökat medlemmarnas engagemang och visat att bostadsrättsföreningar har möjlighet att ligga i framkant som energikloka fastighetsägare.



FOTO: FRIEREN.COM



DIPLOM

Energipriset Malmö 2018 tilldelas

BRF Havsglimten

Energipriset går i år till Havsglimten som är belägen på ön Limhamn. Föreningens styrelse antog 2012 en miljöplan som egentligen hade sitt avstamp i en väldigt dålig ekonomi i föreningen.

Frågeställningen som styrelsen hade på bordet var "hur förbättra föreningens ekonomi på ett miljösmart sätt och samtidigt skapa insikt och intresse hos alla boende för energi och miljö?"

Styrelsen förstod att denna satsning kunde de inte göra själv utan alla boende måste vara med och känna delaktighet. Styrelsen påkallade informationsmöte där miljöplanen i stora penseldrag beskrevs samt vilka miljö och ekonomiska konsekvenser som förväntades.

Det stora målet i planen var att halvera antalet kwh värme till utgången av 2016, alltså från c:a 660 000 till 330 000kwh.

Bostadsrättsmässan Malmö
5-6 oktober 2018



Bostadsrättsmässan

2018

