

Årsredovisning

för



769612-9431

Räkenskapsåret

2019

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 onsdagen den 17 juni 2020 kl. 18:00

Plats meddelas separat.

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

Brf Havsglimten, org nr 769612–9431

Valberedningens förslag till årsstämman 2020-06-17

Redovisning av valberedningens arbete:

Valberedningen har genomfört individuella intervjuer med samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter för att få en bild av styrelsens arbete och ledamöternas erfarenheter av detta arbete.

De flesta intervjuade har uttryckt att styrelsen är för stor och att detta medför att styrelsens möten blir onödigt långa då många personer skall komma till tals.

Vi har tagit fasta på detta och föreslår en minskning av antalet ledamöter och suppleanter.

Av avgående ledamöter har Kirsten Andersson undanbett sig omval. (Ersätts ej)

Förslag till antal ledamöter och suppleanter i styrelsen:

6 ordinarie ledamöter med mandatperiod 2 år (Tidigare 7 ordinarie ledamöter)

1 suppleant med mandatperiod 1 år (Tidigare 3 suppleanter)

Förslag ny styrelse 2020-06-17

Ledamot 2 år	Period	Kommentar
Michael Olsson	2021–2022	Omval
Ingrid Andersson	2021–2022	Omval
Kaj Andersson	2021–2022	Nyval (suppleant 2019)
Hans Sundin	2020–2021	Kvarstår, vald t o m årsstämman 2021
Mats Bergkvist	2020–2021	Kvarstår, vald t o m årsstämman 2021
Thomas Westin	2020–2021	Kvarstår, vald t o m årsstämman 2021
Suppleant 1 år		
Mats Nilsson	2021	Omval

Limhamn i maj

Sven-Arne Löfving

Anna-Greta Nilsson

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Havsglimten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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, Sundholmogatan 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	Ledamot	2020
Lars Hansson	Ledamot	2020
Ingrid Andersson	Ledamot	2020
Hans Sundin	Ledamot	2021
Mats Bergkvist	Ledamot	2021
Thomas Westin	Ledamot	2021
Kirsten Andersson	Ledamot	2020
Mats Nilsson	Suppleant	2020
Kaj Andersson	Suppleant	2020
Jan Frick	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden exklusive ordinarie föreningsstämma. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.

Valberedning

Föreningsstämman valde 2019 Sven-Arne Löfving samt Anna-Greta Nilsson att ingå i föreningens valberedning.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Jägerby städ AB har svarat för den tekniska förvaltningen under verksamhetsåret.

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. 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. 64 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 5 är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 6 630 kvm.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter

4 stycken 1 rum och kök
9 stycken 2 rum och kök
31 stycken 3 rum och kök
20 stycken 4 rum och kök

Hyresrätter

5 stycken 3 rum och kök

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

Respektive ägarförening faktureras för de uppdrag bolaget åsätts med samma fördelning som ovan 40/60.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-11 där 23 lägenheter var representerade.

Förvaltning

Efter flera år av investeringar går nu föreningen in i en mer förvaltningsorienterad period. Under 2019 arbetade styrelsen med en ny hemsida, som sjösattes januari 2020. Vidare har styrelsen arbetat fram nya avtal för städning, taggsystem, systematiskt brandskydd, hisservice. Under 2019 gjordes också en ny energideklaration. I skrivande stund pågår avtalsförhandlingar gällande utemiljö, radonmätning samt ventilationsservice.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen fortsatt med sina medlemsaktiviteter såsom boule och V75. Dessvärre har aktiviteten gällande ölbrygging förskjutits i tid. Anledningen är att mycket tid har krävts för att komma tillrätta med röran tidigare tekniska förvaltaren efterlämnade.

Underhåll och underhållsplan

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

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Utfört av
Fasadtvätt	2019	Klottrets fiende
Reparation av lekplats	2019	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
Bättringsmålning gemensamma ytor	2020	Genomföres efter besiktning
Oljning/lasyr av takfot	2020	Ev byte innan oljning
Oljning/lasyr av entrépartier	2020	Egen regi
Nymålning gemensamma ytor	2020	Egen regi
Fasadgenomgång	2022	Ännu ej bestämt

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 97 (98) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 12 (6) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsen har sedan beslut togs om att ombilda föreningens hyresrätter till bostadsrätter fokuserat på att sänka belåningsgraden via kraftiga amorteringar dvs försäljningsbeloppen ska oavkortat gå till amorteringar. Under 2019 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.

Efterfrågan på parkeringsplatser, både i garage och mark, är stor. Särskilt nu när Riksbyggen färdigställt sitt bostadsprojekt vid Sundholmsgatan. Känslan är att tillgång till parkeringsplats kommer att ha stor påverkan på värdet av föreningens bostadsrätter. Styrelsen bevakar efterfrågan gällande laddmöjligheter i garaget. Ytterligare laddboxar kommer förmodligen att behöva installeras.

Årsavgifter

Årsavgiften är 550 kr/kvm 2019. Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2020.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	550	500	532	604	600
Nettoomsättning	5 877	5 685	5 840	6 419	6 463
Resultat efter finansiella poster	-180	-958	-927	-497	-1 641
Totalt eget kapital	142 243	140 323	136 861	130 390	128 288
Balansomslutning	214 928	214 895	223 262	220 284	229 673
Soliditet	66,2%	65,3%	61,3%	59,2%	55,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	209 238	210 436	211 633	212 830	214 713
Taxeringsvärde, byggnader och mark	166 797	160 319	160 319	160 319	128 519
Taxeringsvärde, byggnader	100 797	110 000	110 000	110 000	95 200
Låneskuld	71 375	73 579	84 982	88 923	100 125
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 636	12 339	15 944	16 683	18 785
Belåningsgrad	43%	46%	53%	55%	78%
Amortering under året	2 204	11 203	203	11 202	200
Likvida medel	4 202	2 910	9 574	5 468	12 970
Likviditet	352%	5%	141%	590%	981%
Kassaflöde, kr/kvm	189	112	67	166	neg.
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	60	60	45	45	45

Boyta: 6 630 kvm, varav 6 134 kvm bostadsrätt och 496 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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	140 997 600	4 060 000	1 684 252	-5 460 947	-957 804
Förändring under året	1 690 000	410 000			
Disp. enl. stämmobeslut				-957 804	957 804
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000	
anspråktagande av underhållsfond			-123 170	123 170	
Årets resultat					-179 680
Belopp vid årets utgång	142 687 600	4 470 000	1 961 082	-6 695 581	-179 680

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-6 418 751
Avsättning till underhållsfond	-400 000
ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	123 170
Årets resultat	-179 680
Summa	-6 875 261

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-6 875 261
Summa	-6 875 261

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 876 518	5 684 666
Övriga rörelseintäkter	3	27 516	207 226
Summa rörelseintäkter		5 904 034	5 891 892
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 653 030	-4 311 877
Övriga externa kostnader	5	-96 827	-52 017
Personalkostnader och arvoden	6	-122 557	-61 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 307 399	-1 320 107
Summa rörelsekostnader		-5 179 813	-5 745 783
Rörelseresultat		724 221	146 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 936	6 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-909 837	-1 109 985
Summa finansiella poster		-903 901	-1 103 913
Resultat efter finansiella poster		-179 680	-957 804
Resultat före skatt		-179 680	-957 804
Årets resultat		-179 680	-957 804

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	209 238 314	210 435 628
Inventarier, installationer	11	317 122	427 207
Summa materiella anläggningstillgångar		209 555 436	210 862 835

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	12	50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		209 605 436	210 912 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		51 644	37 938
Övriga fordringar	13	105	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 068 488	1 035 035
Summa kortfristiga fordringar		1 120 237	1 072 979

<i>Kassa och bank</i>	15	4 202 009	2 909 603
Summa omsättningstillgångar		5 322 246	3 982 581

SUMMA TILLGÅNGAR		214 927 682	214 895 416
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 687 600	140 997 600
Fond för yttre underhåll		1 961 082	1 684 252
Upplåtelseavgifter		4 470 000	4 060 000
Summa bundet eget kapital		149 118 682	146 741 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 695 581	-5 460 947
Årets resultat		-179 680	-957 804
Summa fritt eget kapital		-6 875 261	-6 418 751
Summa eget kapital		142 243 421	140 323 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	54 450 000	73 375 554
Summa långfristiga skulder		54 450 000	73 375 554
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 925 271	203 350
Leverantörsskulder		463 155	308 341
Skatteskulder		19 599	9 068
Övriga skulder		77 063	91 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	749 174	584 095
Summa kortfristiga skulder		18 234 261	1 196 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 927 682	214 895 416

R

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, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 21,4% 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

	2019	2018
Årsavgift från bostadsrätter	3 293 292	3 248 274
Hysesintäkter, bostäder	816 791	950 353
Hysesintäkter, garage moms	118 810	107 560
Hysesintäkter, garage	588 746	614 139
Hysesintäkter, p-plats	27 000	29 000
Hysesintäkter, övriga objekt moms	3 600	1 500
Hysesintäkter, övriga objekt	1 200	2 100
El, bostäder	449 432	326 264
Värme, bostäder	328 236	185 963
Varmvatten, bostäder	207 499	206 699
Överlåtelse och pantförskrivelser	25 004	9 718
Övriga intäkter	16 908	3 096
Summa	5 876 518	5 684 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter, år 2018 specificeras enligt nedan	11 064	170 770
Ersättning överskott av el - E.On	16 452	36 456
Summa	27 516	207 226

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

	2019	2018
Löpande underhåll, spec. enl. nedan	336 831	588 157
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, spec. enl. nedan	123 170	377 294
El	591 795	569 545
Uppvärmning	300 673	379 867
Tillkommande fastpris enl. avtal värme	198 941	195 420
Vatten och avlopp	168 505	156 885
Avfallshantering	90 415	97 070
Kabel-TV	36 658	36 518
Fastighetsskötsel	180 000	271 009
Lokalvård	103 875	122 501
Systematiskt brandskyddsarbete	3 845	0
Fastighetsförsäkring	73 126	71 537
Tomträttsavgäld, se not för byggnader	984 294	984 294
Fastighetsskatt, lokaler och garage	47 970	63 190
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	95 013	44 756

Förbrukningsinventarier	30 488	9 960
Förbrukningsmaterial	5 146	5 598
Föreningsverksamhet samt styrelse	13 935	29 031
Självförvaltning	0	62 323
Administrativ förvaltning	94 141	79 405
Driftsuppföljning / Elavläsning	32 467	27 727
Drift garage / tjänst Gemensamhetsanläggning AB	72 000	48 000
Befarade förluster på kund- och hyresfordringar	0	37 500
Övriga förvaltningskostnader	69 742	54 290
Summa	3 653 030	4 311 877

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/repairation	18 171	39 597
Bostäder	66 062	16 231
Gemensamma utrymmen	13 166	38 051
Installationer	185 535	350 808
Fastighet utvändigt	4 463	137 487
Markytor	19 576	805
Garage och p-plats	29 858	5 178
Summa	336 831	588 157

Specificering av periodiskt underhåll

Installationer	0	20 864
Huskropp utvändigt tak	0	44 390
Huskropp fasader	13 995	290 415
Markytor och planteringar	109 175	21 625
Summa	123 170	377 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	18 813	49 776
Konsultarvode inkl. mäklararvoden för upplåtelse	58 025	0
Övriga kostnader	19 989	2 241
Summa	96 827	52 017

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	48 677
Sociala avgifter	29 221	13 105
Bilersättningar	336	0
Summa	122 557	61 782

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar byggnad	887 418	887 418
Avskrivningar tomträtt	202 487	202 487
Avskrivningar inventarier och installationer	110 085	122 793
Avskrivning på värdehöjande åtgärder	107 409	107 409
Summa	1 307 399	1 320 107

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	5 935	6 072
Summa	5 935	6 072

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	909 837	1 109 985
Summa	909 837	1 109 985

Not 10 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
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	-5 457 342	-4 462 515
Ingående avskrivningar tomträtt	-1 149 078	-946 591
Årets avskrivningar byggnader	-994 826	-994 826
Årets avskrivning tomträtt	-202 487	-202 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 803 733	-6 606 419
Utgående redovisat värde	209 238 314	210 435 628
Bokfört värde byggnader	209 238 314	210 435 628
Bokfört värde mark	0	0
Summa	209 238 314	210 435 628

Taxeringsvärde byggnader	100 797 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	50 319 000
Summa	166 797 000	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 11 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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 048 130	1 014 380
Årets anskaffning	0	33 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 048 130	1 048 130
Ingående avskrivningar	-620 923	-498 130
Årets avskrivningar	-110 085	-122 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-731 008	-620 923
Utgående redovisat värde	317 122	427 207

Not 12 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Aktiekapital i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	105	6
Summa	105	6

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	492 147	492 147
Kabel-TV avgift	9 167	9 162
Värmekostnad	135 036	198 941
Försäkringspremier	24 552	24 022
Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering	403 726	307 251
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 860	3 512
Summa	1 068 488	1 035 035

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	2 464 494	1 177 723
SHB, konto med kreditkort	3 398	3 698
SBAB, placeringskonto	1 734 117	1 728 182
Summa	4 202 009	2 909 603

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SBAB, -543	0,76%	2020-01-15	4 000 000	0
SBAB, -523	0,97%	2020-03-02	787 771	3 820
SBAB, -537	0,98%	2020-11-20	11 937 500	0
SBAB, -515	1,23%	2021-03-18	27 150 000	200 000
SBAB, -917	1,23%	2022-03-08	27 500 000	0
Summa			71 375 271	203 820

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 54 450 000 (73 375 554) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 16 925 271 (203 350) kronor. På balansdagen utgör 203 820 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 2 203 633 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-01-15 har omsatts till ny ränta 0,66% med slutbetalningsdag 2021-01-15. Lånet med slutbetalningsdag 2020-03-02 löses till sin helhet vid förfall. Lånet med slutbetalningsdag 2020-11-20 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 70 356 171 (72 859 154) kronor.

Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	106 876 000	106 876 000
Summa	106 876 000	106 876 000

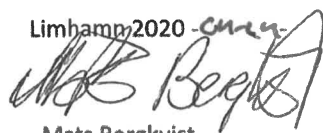
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	84 868	75 260
Hyror och avgifter	502 085	468 835
Revisionsarvode	40 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	93 000	0
Upplupna sociala avgifter	29 221	0
Summa	749 174	584 095

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Limhamn 2020 - *en*



Mats Bergkvist
Ordförande



Michael Olsson



Hans Sundin



Kirsten Andersson



Lars Hansson



Tomas Westin



Ingrid Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

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 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29/9-20

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor