

# Årsredovisning

för



769612-9431

Räkenskapsåret

2020

---

## Innehållsförteckning

Sida

---

Kallelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Föreningens ekonomiska förvaltare



## KALLELSE

Medlemmarna i Brf Havsglimten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 23 juni 2021 kl. 18:00

Plats: Utanför styrelserummet i garaget (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 2020. 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, Sundholmmsgatan 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.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Mats Bergkvist	Ordförande	2021
Michael Olsson	Ledamot	2022
Ingrid Andersson	Ledamot	<i>Avregistrerad på bolagsverket 2020-10-14</i>
Hans Sundin	Ledamot	2021
Thomas Westin	Ledamot	2021
Kaj Andersson	Ledamot	2022
Mats Nilsson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 st 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 2020 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 2020-06-17. 21 medlemmar var närvarande och 21 lägenheter var representerade.

### Förvaltning

Efter flera år av investeringar går nu föreningen in i en mer förvaltningsorienterad period. Under 2020 fortsatte utbyggnaden av hemsidan, som startades under 2019. Styrelsen har under året tecknat nya avtal gällande trädgårdsskötsel (MLB), lås och nycklar (Låsfirman AB), biltvätt utan vatten (BringWash) samt ventilation (Rosvalds vent). Utemiljön har fått en genomgång där rabatt längs Sundholmogatan har iordningsställts, bänkar och bord har fått nytt trä, oljning av entrédörrar, oljning av takfot och staket. Invändigt i fastigheterna har målning av alla källardörrar utförts, stamspolning, LED belysning i hissar samt uppdatering av föreningens passagesystem. Utöver nämnda fastighetsunderhåll har styrelsen uppdaterat föreningens energideklaration, utfört radonmätning (resultat inväntas i skrivande stund) och brandbesiktning. Sist men inte minst är en skriftlig välkomstmapp färdigställd.

### Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen fortsatt med sina medlemsaktiviteter såsom boule och V75. Ölbryggningen är i full gång och ölet är smakmässigt på väg mot himmelska höjder. Här har föreningen blivit erbjuden hjälp av en ölbryggningsmästare som i dagarna ska ackompanjera vår egen Hans Sundin. Det är således inte långt kvar innan ölet kan avsmakas av föreningens boende.

## Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och som sträcker sig fram till 2048?  
Under verksamhetsåret har styrelsen uppdaterat nämnd underhållsplan.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Utfört av
Oljning/lasyr av takfot	2020	Jägerby städ AB
Oljning/lasyr entrédörrar	2020	Jägerby städ AB
Reparation av bänkar o bord	2020	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
Undersökning hissar	2021
Undersökning fasad, fönster	2024
Undersökning takpapp	2025
Undersökning taggsystem	2022

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 99 (102 st 1/4 2021) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 5 (13) 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 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. I bygglovet ålades föreningen att uppföra minst 18 st hyresrätter eller totalt ca 1 700 kvm. Det är dessa hyresrätter som nu ombildas allteftersom de avflyttas. För närvarande har föreningen 5 hyresrätter kvar.

Efterfrågan på parkeringsplatser, både i garage och på mark, är stor. Särskilt nu när Riksbyggen färdigställt sitt bostadsprojekt vid Sundholmogatan. Känslan är att tillgång till parkeringsplats kommer att ha stor påverkan på värdet av föreningens bostadsrätter. I skrivande stund diskuteras en utbyggnad av antalet ladd-boxar i garaget och så snart avtal tecknas ska ca 12 st dubbelladdare (totalt 24 platser) installeras.

### Årsavgifter

Årsavgiften är 550 kr/kvm 2020. Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2021.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	550	550	500	532	604
Nettoomsättning	5 588	5 877	5 685	5 840	6 419
Resultat efter finansiella poster	-178	-180	-958	-927	-497
Totalt eget kapital	144 915	142 243	140 323	136 861	130 390
Balansomslutning	216 413	214 928	214 895	223 262	220 284
Soliditet	67,0%	66,2%	65,3%	61,3%	59,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	208 041	209 238	210 436	211 633	212 830
Taxeringsvärde, byggnader och mark	166 797	166 797	160 319	160 319	160 319
Taxeringsvärde, byggnader	100 797	100 797	110 000	110 000	110 000
Låneskuld	70 388	71 375	73 579	84 982	88 923
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 291	11 636	12 339	15 944	16 683
Belåningsgrad	42%	43%	46%	53%	55%
Amortering under året	987	2 204	11 203	203	11 202
Likvida medel	7 172	4 202	2 910	9 574	5 468
Likviditet	145%	352%	5%	141%	590%
Kassaflöde, kr/kvm	203	189	112	67	166
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	60	60	60	45	45

**Boyta: 6 630 kvm, varav 6 234 kvm bostadsrätt och 396 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	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 687 600	4 470 000	1 961 082	-6 695 581	-179 680
Förändring under året	2 145 000	705 000			
Disp. enl. stämmobeslut				-179 680	179 680
Avsättning till underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-223 418	223 418	
Årets resultat					-178 307
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 832 600</b>	<b>5 175 000</b>	<b>2 137 664</b>	<b>-7 051 843</b>	<b>-178 307</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-6 875 261
Avsättning till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	223 418
Årets resultat	-178 307
<b>Summa</b>	<b>-7 230 150</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-7 230 150
<b>Summa</b>	<b>-7 230 150</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 588 384	5 876 518
Övriga rörelseintäkter	3	18 100	27 516
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 606 484</b>	<b>5 904 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 451 083	-3 653 030
Övriga externa kostnader	5	-77 229	-96 827
Personalkostnader och arvoden	6	-141 498	-122 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 304 060	-1 307 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 973 870</b>	<b>-5 179 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>632 614</b>	<b>724 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 010	5 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-819 931	-909 837
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-810 921</b>	<b>-903 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 307</b>	<b>-179 680</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-178 307</b>	<b>-179 680</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 307</b>	<b>-179 680</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader	10	208 041 001	209 238 314
Inventarier, installationer	11	210 375	317 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 251 376</b>	<b>209 555 436</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar	12	50 000	50 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 301 376</b>	<b>209 605 436</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		58 728	51 644
Övriga fordringar	13	148	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	880 730	1 068 488
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>939 606</b>	<b>1 120 237</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>	15	7 171 805	4 202 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 111 411</b>	<b>5 322 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 412 787</b>	<b>214 927 682</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		144 832 600	142 687 600
Fond för yttre underhåll		2 137 664	1 961 082
Upplåtelseavgifter		5 175 000	4 470 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>152 145 264</b>	<b>149 118 682</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 051 843	-6 695 581
Årets resultat		-178 307	-179 680
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 230 150</b>	<b>-6 875 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 915 114</b>	<b>142 243 421</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	27 500 000	54 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 500 000</b>	<b>54 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	42 887 500	16 925 271
Leverantörsskulder		332 875	463 155
Skatteskulder		12 216	19 599
Övriga skulder		148 135	77 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	616 947	749 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 997 673</b>	<b>18 234 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 412 787</b>	<b>214 927 682</b>

## 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, skatteäkt 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

	2020	2019
Årsavgift från bostadsrätter	3 353 986	3 293 292
Hysesintäkter, bostäder	707 710	816 791
Hysesintäkter, garage moms	158 369	118 810
Hysesintäkter, garage	670 346	588 746
Hysesintäkter, p-plats	26 774	27 000
Hysesintäkter, övriga objekt moms	3 600	3 600
Hysesintäkter, övriga objekt	3 600	1 200
El, bostäder	291 793	449 432
Värme, bostäder	183 333	328 236
Varmvatten, bostäder	166 302	207 499
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 741	25 004
Övriga intäkter	7 830	16 908
<b>Summa</b>	<b>5 588 384</b>	<b>5 876 518</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	5 785	11 064
Ersättning överskott av el - E.On	12 315	16 452
<b>Summa</b>	<b>18 100</b>	<b>27 516</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, spec. enl. nedan	400 706	336 831
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, spec. enl. nedan	223 418	123 170
El	304 566	591 795
Uppvärmning	193 257	300 673
Tillkommande fastpris enl. avtal värme	135 036	198 941
Vatten och avlopp	178 463	168 505
Avfallshantering och tvätt av sopkärl	94 918	90 415
Kabel-TV	36 745	36 658
Fastighetsskötsel	189 375	180 000
Trädgårdsskötsel	64 000	0
Lokalvård	97 500	103 875
Systematiskt brandskyddsarbete	13 886	3 845
Fastighetsförsäkring	72 610	73 126
Tomträttsavgäld, se not för byggnader	984 294	984 294
Fastighetsskatt, lokaler och garage	47 970	47 970
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	98 601	95 013
Förbrukningsinventarier	62 231	30 488

Förbrukningsmaterial	0	5 146
Föreningsverksamhet samt styrelse	5 226	13 935
Administrativ förvaltning	89 449	94 141
Driftsuppföljning / Elavläsning	25 857	32 467
Drift garage / tjänst Gemensamhetsanläggning AB	63 000	72 000
Biltjänster, Bringwash	12 488	0
Övriga förvaltningskostnader	57 487	69 742
<b>Summa</b>	<b>3 451 083</b>	<b>3 653 030</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	49 952	18 171
Lokaler	22 282	0
Bostäder	68 364	66 062
Gemensamma utrymmen	4 246	13 166
Installationer	210 960	185 535
Fastighet utvändigt	6 586	4 463
Markytor	1 112	19 576
Garage och p-plats	17 496	29 858
Försäkringsskador	19 708	0
<b>Summa</b>	<b>400 706</b>	<b>336 831</b>

#### Specificering av periodiskt underhåll

Målning och oljning	70 000	0
Installationer VA och sanitet	42 550	0
Installationer lås och larm	44 118	0
Huskropp fasader	0	13 995
Markytor och planteringar	66 750	109 175
<b>Summa</b>	<b>223 418</b>	<b>123 170</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Extern revisor	29 063	18 813
Konsultarvode, spec. enl. nedan	42 963	58 025
Övriga kostnader	5 203	19 989
<b>Summa</b>	<b>77 229</b>	<b>96 827</b>

Konsultarvode 2020, energideklaration, radonmätning och mäklararvode  
Konsultarvode 2019, avtal och mäklararvode

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	119 800	93 000
Arvode valberedning	1 000	0
Sociala avgifter	20 698	29 221
Bilersättningar	0	336
<b>Summa</b>	<b>141 498</b>	<b>122 557</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar byggnad	887 418	887 418
Avskrivningar tomträtt	202 487	202 487
Avskrivning på värdehöjande åtgärder	107 409	107 408
Avskrivningar inventarier och installationer	106 746	110 086
<b>Summa</b>	<b>1 304 060</b>	<b>1 307 399</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	9 005	5 936
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	5	0
<b>Summa</b>	<b>9 010</b>	<b>5 936</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	819 925	909 837
Övriga räntekostnader	6	0
<b>Summa</b>	<b>819 931</b>	<b>909 837</b>

#### Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 042 047</b>	<b>217 042 047</b>

Ingående avskrivningar byggnader	-6 452 167	-5 457 341
Ingående avskrivningar tomträtt	-1 351 565	-1 149 078
Årets avskrivningar byggnader	-994 827	-994 827
Årets avskrivning tomträtt	-202 487	-202 487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 001 046</b>	<b>-7 803 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>208 041 001</b>	<b>209 238 314</b>
Bokfört värde byggnader	208 041 001	209 238 314
Bokfört värde mark	0	0
<b>Summa</b>	<b>208 041 001</b>	<b>209 238 314</b>
Taxeringsvärde byggnader	100 797 000	100 797 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
<b>Summa</b>	<b>166 797 000</b>	<b>166 797 000</b>

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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 048 130	1 048 130
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 048 130</b>	<b>1 048 130</b>
Ingående avskrivningar	-731 009	-620 923
Årets avskrivningar	-106 746	-110 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-837 755</b>	<b>-731 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 375</b>	<b>317 122</b>

### Not 12 Andelar

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Aktiekapital i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	127	105
Skattefordran	21	0
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>105</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	492 147	492 147
Kabel-TV avgift	9 219	9 167
Värmekostnad	0	135 036
Försäkringspremier	24 029	24 552
Renhållning	2 018	0
Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering	346 614	403 726
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 703	3 860
<b>Summa</b>	<b>880 730</b>	<b>1 068 488</b>

### Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 525 585	2 464 494
SHB, konto med kreditkort	3 098	3 398
SBAB, placeringskonto	5 643 122	1 734 117
<b>Summa</b>	<b>7 171 805</b>	<b>4 202 009</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB, -543	0,77%	2021-01-15	4 000 000	4 000 000
SBAB, -515	1,23%	2021-03-18	26 950 000	200 000
SBAB, -537	0,77%	2021-11-22	11 937 500	300 320
SBAB, -917	1,23%	2022-03-08	27 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>70 387 500</b>	<b>4 500 320</b>

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 27 500 000 (54 450 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 42 887 500 (16 925 271) kronor. På balansdagen utgör 500 320 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden samt 4 000 000 kronor lösen av lån -543.

Under räkenskapsåret har 987 771 kronor amorterats varav 786 816 kronor avser lösen av lån -523.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-01-15 löses till sin helhet vid förfall.  
Lånen med slutbetalningsdagar 2021-03-18 samt 2021-11-22 omsätts vid förfall.  
Nytt villkor på lån -515: ränta 0,39%, förfalldag 2022-03-18 och en ökad amortering till 75 000/kvartal.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 63 885 900 (70 356 171) kronor.

#### Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	106 876 000	106 876 000
<b>Summa</b>	<b>106 876 000</b>	<b>106 876 000</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	83 435	84 868
Sophämtning	2 161	0
Hyror och avgifter	470 650	502 085
Revisionsarvode	50 000	40 000
Upplupna styrelsearvoden	0	93 000
Upplupna sociala avgifter	0	29 221
Övriga upplupna kostnader	10 701	0
<b>Summa</b>	<b>616 947</b>	<b>749 174</b>

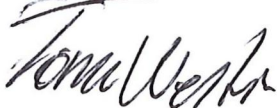
#### Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Limhamn 2021 - 04-16



Mats Bergkvist  
Ordförande



Tomas Westin



Michael Olsson



Hans Sundin



Kaj Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Havsglimten för år 2020.

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 2020 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 Bostadsrättsförening Havsglimten för år 2020 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

---

## Upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 200 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Malmö den 27/4-21

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor