

Årsredovisning
för
Brf Kronolotsen 1
(Riksbyggens Brf Kronolotsen 1)

769612-9449

Räkenskapsåret

2019



Innehållsförteckning

Sida

Kallelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	18

Kontakt med styrelsen
sker via brfkronolotsen.se formulär

Föreningens ekonomiska förvaltare



KALLELSE

Medlemmarna i Brf Kronolotsen 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 4 maj 2020 kl. 18:30.

Plats: Dragörkajens konferens, Övägen 8 vån 5

Styrelsen

*Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens hemsida ca två veckor före stämman.
Kontakta styrelsen vid önskemål om att erhålla årsredovisningen i pappersformat.*

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden, fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer (extern och intern) och suppleant
18. Val av representant till garagestyrelsen och garagestyrelsens årsmöte
19. Val av valberedning
20. Information om friköp av tomt när tomträtten går ut.
21. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
22. Stämmans avslutande

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kronolotsen 1 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. Bolagets firma ändrades 2010-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-28. Föreningens nuvarande namn och stadgar registrerades 2020-02-05.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad samt innehar tomträtten med beteckningen Kronolotsen 2 i Malmö. Föreningens gatuadresser: Sundskajen 2, 4, 6, 8 och Övägen 11 A-E, 216 43 Limhamn.

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

Föreningen är momsregistrerad för lokal samt 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
Harriet Blixt	Ordförande	2020
Rita Smedberg	Vice Ordförande	2021
Christer Palmkvist	Sekreterare	2021
Björn Bejram	Ledamot/teknik	2020
Bengt Månsson	Ledamot	2021
Stefan Maltin	Suppleant	2021
Ulrika Jönsson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Föreningen utbildar sig kontinuerligt hos Bostadsrätterna. Under året har alla i styrelsen gått minst en utbildning. Bostadsrätterna ger även årligen en kurs för medlemmar "Att bo i bostadsrätt", vilket några medlemmar redan hörsammat. Anslag för tidpunkt sätts upp på anslagstavlan.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.
Föreningsvald revisor – Lena Rothman
Suppleant revisor – Åse Ingemansson

Valberedning

Maud Lundh – sammankallande
Annika Wennerström

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen. Fr.o.m. 2020-02-01 ansvarar Bredablick Förvaltning AB för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 2 har en tomtareal om 7 993 kvm. Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021-12-31 med en årlig avgäld på 1 581 526 kr. Föreningens byggnader uppfördes under 2007, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2007. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastighetens byggnader innehöll vid verksamhetsårets slut totalt 116 lägenheter. 107 (fg. år 106) lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 9 (fg. år 10) är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 10 011,5 kvm. Till fastigheten hör också 4 (fg. år 4) hyresrättslokaler med total yta 256 kvm.

Lägenhetsfördelning

Bostadsrätter om 9 359,5 kvm

1 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
10 st 5 rum och kök

Hyresrätter om 652 kvm

5 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

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

Kronolotsens Gemensamhetsanläggning ansvarar för skötsel av garaget inkl. portar och markanläggning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-29. 45 medlemmar var närvarande och 34 lägenheter var representerade. Dessutom har extrastämmor hållits för att lämna medlemskapet i Riksbyggen och därmed också kunna anta nya stadgar. Tyvärr har beslutet om begäran om utträde från Riksbyggen dragit ut på tiden, men fr.o.m. 2020-01-21 har det meddelats att utträdet är registrerat. Registrerad ändring hos Bolagsverket av namn och stadgar är daterad 2020-02-05.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen bjudit in till samkväm med korvgrillning i samband med vår och höststädning. Uppslutningen har varierat, mycket beroende på vädret. Glöggkvällen fick tyvärr ställas in p.g.a. ett riktigt busväder med regn och storm.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2046.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Energideklaration	2019	Påbörjad och beräknas klar jan 2020
Radonmätning	2019	Påbörjad och är klar feb 2020
IMD	2019	Installation av mätare i alla lägenheter och lokaler
Ventilationsanläggning	2019	Nedmontering av ventilationsanläggning till fd. restaurang
Skalskydd	2019	Översyn av fastighetens skalskydd
Avloppsspolning	2018	Spolning av avloppsstammar/lägenheter enl. underhållsplan
OVK	2018	Snittvärden är bra i alla lägenheter

Inför nedmontering av ventilationsanläggning begärde föreningen in offerter från Bravida och VEAB där VEAB avstod från att lämna offert.

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
Nödbelysning	2020	Underhåll av nödbelysning i fastigheten
Underhållsplan	2020	Uppdatering av befintlig underhållsplan
Kameraövervakning	2020	Ny installation av kameror.
Taggsystem	2020	Uppdatering av taggsystemet
Solceller	2020	Framtagning av ev. installation av solceller

Investeringar

Föreningen har beslutat att införa individuell värmemätning, IMD, fr.o.m. 2020 och installation av mätare har skett på alla radiatorer i lägenheter och lokaler. Varje lägenhetsinnehavare kan därmed avläsa sin förbrukning av värme, el och varmvatten i Techems boendeportal. Där hämtar man också sina avläsningar som debiteras nästkommande avperiod.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 157 (155) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 2st upplåtelse och 13 (19) st. överlåtelse.

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 arbetar kontinuerligt med att försöka förbättra föreningens ekonomi genom kostnadsbesparingar på lång sikt. Föreningen har under hösten påbörjat en större amortering av föreningens lån. Under en 12 månaders period är amorteringen höjd till gränsen för vad banken maximalt tillåter utan extra bankkostnader, till total amortering om ca 7 miljoner kronor.

Årsavgifter

Årsavgiften är 824 kr/kvm 2019. Årsavgifterna sänks med 5 % 2020 i samband med individuell mätning, IMD. Från och med 2020 blir årsavgiften 783 kr/kvm.

Styrelsens informationspolicy

Styrelsen har en policy för information/kommunikation där grunden är att all medlemsinformation som ska delges våra medlemmar ska:

1. Bestå av samma information till alla
2. Delas samtidigt till alla medlemmar.

Informationskanalerna är:

1. Anslag i trapphusens och hissarnas anslagstavlor (information som berör alla som av olika anledningar vistas i fastigheten)
2. Hemsidan (information som berör medlemmar, men som även kan vara intressant för externa besökare på hemsidan t ex mäklare)
3. Expeditionstider i styrelserummet Sundskajen 4a 30 min före varje styrelsemöte dit medlemmar/boende kan komma med frågor, idéer och synpunkter.

Utöver dessa kanaler hålls en årlig information i samband med ordinarie föreningsstämma samt extra informationsmöte om och när styrelsen bedömer att det finns ett särskilt behov.

P

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	824	824	824	824	857
Nettoomsättning	11 636	11 329	10 418	10 733	10 942
Resultat efter finansiella poster	129	-1 522	-450	-95	-870
Totalt eget kapital	202 152	197 438	190 307	183 827	183 922
Balansomslutning	351 033	352 005	348 032	343 946	344 908
Soliditet	57,6%	56,1%	54,7%	53,4%	53,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	332 398	334 451	336 505	335 375	337 113
Taxeringsvärde, byggnader och mark	283 875	247 666	247 666	247 666	214 466
Taxeringsvärde, byggnader	183 200	172 400	172 400	172 400	163 200
Låneskuld	146 208	150 696	151 921	156 346	157 108
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	15 621	16 218	17 673	18 682	18 773
Belåningsgrad	52%	61%	61%	63%	73%
Amortering under året	4 488	1 225	4 425	763	300
Likvida medel	16 918	14 185	6 490	2 466	4 567
Likviditet	227%	340%	161%	106%	174%
Kassaflöde, kr/kvm	278	161	223	176	109
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	78	78	78	78	49

Boyta: 10 011,5 kvm, varav 9 359,5 kvm bostadsrätt och 652 kvm hyresrätt
Lokalyta, hyresrätt: 256 kvm

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	199 151 750	4 086 250	2 776 253	-7 054 089	-1 521 876
Disp. enl. stämmobeslut				-1 521 876	1 521 876
Förändring under året	3 272 000	1 313 000			
Avsättning till underhållsfond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-656 552	656 552	
Årets resultat					129 002
Belopp vid årets utgång	202 423 750	5 399 250	2 919 701	-8 719 413	129 002

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Ansamlad förlust före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-8 575 965
Avsättning till underhållsfond	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	656 552
Årets resultat	129 002
Summa	-8 590 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-8 590 411
Summa	-8 590 411

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	11 636 253	11 328 934
Övriga rörelseintäkter		60 455	0
Summa rörelseintäkter		11 696 708	11 328 934

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader	3	-7 270 462	-7 983 228
Övriga externa kostnader	4	-214 443	-203 807
Personalkostnader och arvoden	5	-172 048	-184 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 070 837	-2 221 951
Summa rörelsekostnader		-9 727 790	-10 593 327

Rörelseresultat		1 968 918	735 607
------------------------	--	------------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	46 643	36 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 886 559	-2 294 203
Summa finansiella poster		-1 839 916	-2 257 483

Resultat efter finansiella poster		129 002	-1 521 876
--	--	----------------	-------------------

Resultat före skatt		129 002	-1 521 876
----------------------------	--	----------------	-------------------

Årets resultat		129 002	-1 521 876
-----------------------	--	----------------	-------------------

12

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	332 398 381	334 451 495
Inventarier, installationer	10	78 888	66 612
Pågående byggnation	11	292 500	86 145
Summa materiella anläggningstillgångar		332 769 769	334 604 251

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	12	51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		332 820 769	334 655 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		964	1 858 896
Aktuella skattefordringar		19 543	0
Övriga fordringar	13	105	8 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 273 489	1 296 953
Summa kortfristiga fordringar		1 294 101	3 164 148

<i>Kassa och bank</i>	15	16 917 910	14 185 336
Summa omsättningstillgångar		18 212 011	17 349 484

SUMMA TILLGÅNGAR

351 032 780

352 004 736

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 823 000	203 238 000
Fond för yttre underhåll		2 919 701	2 776 253
Summa bundet eget kapital		210 742 701	206 014 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 719 413	-7 054 089
Årets resultat		129 002	-1 521 876
Summa fritt eget kapital		-8 590 411	-8 575 965
Summa eget kapital		202 152 290	197 438 288
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	95 808 333	149 470 833
Summa långfristiga skulder		95 808 333	149 470 833
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 400 000	1 225 000
Leverantörsskulder		1 358 177	619 572
Skatteskulder		0	24 372
Övriga skulder	18	224 804	184 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 089 177	3 042 298
Summa kortfristiga skulder		53 072 158	5 095 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 032 780	352 004 736

12

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 nyttjandeperiod. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	200 år	linjär
Inventarier och installationer	5 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

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.

2

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift från bostadsrätter	7 647 512	7 410 233
Hysesintäkter, bostäder	1 064 113	1 273 288
El, bostäder	411 453	667 732
Varmvatten, bostäder	172 126	283 633
Bredband, bostäder	319 381	48 090
Hysesintäkter, lokaler moms	199 874	196 834
Hysesintäkter, lokaler, ej moms	115 750	113 181
El, lokaler moms	2 438	3 838
Bredband, lokaler moms	1 282	0
Fastighetsskatt, lokaler moms	15 688	18 524
Fastighetsskatt, lokaler ej moms	9 265	9 262
Hysesintäkter, garage moms	38 880	52 480
Hysesintäkter, garage, ej moms	868 717	905 127
Hysesintäkter, p-plats moms	6 000	0
Hysesintäkter, p-plats ej moms	56 274	57 000
Hysesintäkter, uppställningsplats övriga moms	2 880	5 680
Hysesintäkter, uppställningsplats övriga ej moms	20 200	13 800
Andrahandsuthyrning, avgift	6 200	0
Överlåtelser och pantförskrivelser	29 371	38 942
Försäkringsersättningar, kostnad se not 3	635 336	223 068
Övriga intäkter	13 513	8 222
Summa	11 636 253	11 328 934

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	1 293 902	1 184 282
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, specificering enl. nedan	656 552	952 483
El	1 098 931	1 086 587
Uppvärmning	482 297	895 452
Vatten och avlopp	250 369	246 054
Avfallshantering och sopsugsanläggning	123 292	120 509
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	8 865	18 927
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	7 500	0
Besiktning / Tillsyn	0	12 323
Systematiskt brandskyddsarbete	3 845	58 162
Fastighetsförsäkring	112 765	100 253
Skadedyrsbekämpning	0	8 325
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021-12-31)	1 581 526	1 581 526
Kabel-TV	60 882	60 567
Bredband	350 707	222 760
Fastighetsskötsel	168 282	201 664
Lokalvård och fönsterputsning	198 038	282 019
Trädgårdsskötsel	98 297	88 626
Teknisk förvaltning	104 463	155 019

Fastighetsskatt, lokaler/garage	88 750	146 660
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	159 732	145 733
Förbrukningsinventarier/material	2 866	35 318
Återbäring från Riksbyggen	0	-2 096
Administrativ förvaltning	138 614	145 850
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	29 521	39 130
Driftsuppföljning / Elavläsning	30 964	24 475
Drift garage / tjänst Gemensamhetsanläggning AB	108 000	72 000
Medlemskap i Branschorganisation	25 084	19 707
Föreningsverksamhet, föreningsstämma, styrelse	31 924	18 448
Övriga förvaltningskostnader	54 494	62 465
Summa	7 270 462	7 983 228

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	19 863	21 279
Bostäder	52 583	269 584
Gemensamma utrymmen	24 342	93 505
Installationer	366 137	405 588
Fastighet utvändigt	34 182	25 038
Markytor	19 345	24 032
Garage och p-plats	0	5 500
Underhåll p g a skadegörelse	3 342	1 176
Försäkringsskador, ersättning se not 2	774 108	338 580
Summa	1 293 902	1 184 282

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	327 690	0
Bostäder VVS	0	95 219
Gemensamma utrymmen	55 179	50 248
Gemensamma utrymmen målning/tapetsering	0	45 000
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	0	141 525
Installationer värme	0	50 000
Installationer ventilation	56 250	368 072
Huskropp utvändigt fasader	176 288	111 969
Markytor	0	80 000
Markytor gräsytor, robotgräsklippare	41 145	0
Garage och p-plats	0	10 450
Summa	656 552	952 483

~

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	18 563	45 190
Konsultarvode	150 710	143 162
Juridiska åtgärder	2 475	2 750
Övriga externa tjänster	42 695	12 705
Summa	214 443	203 807

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	125 000	126 000
Revisorer	5 000	5 000
Valberedning	3 000	3 000
Övriga arvoden förtroendevalda	0	4 800
Lön, garageförvaltning	2 000	0
Bilersättning	0	6 134
Sociala avgifter	37 048	39 407
Summa	172 048	184 341

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar byggnad	1 233 604	1 233 604
Avskrivningar tomträtt	504 246	504 246
Avskrivningar inventarier och installationer	332 987	484 101
Summa	2 070 837	2 221 951

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från placeringar	46 643	36 720
Summa	46 643	36 720

Not 8 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 886 559	2 294 203
Summa	1 886 559	2 294 203

R

Not 9 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	242 588 183	242 588 183
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	99 172 470	99 172 470
Kylanläggning 2009, lokaler Sundskajen	105 937	105 937
Värmeåtervinning	3 152 631	3 152 631
Momsreduktion byggnad	30 150	30 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	345 049 371	345 049 371
Ingående avskrivningar byggnader	-7 630 435	-6 081 567
Ingående avskrivning kylanläggning	-105 937	-105 937
Ingående avskrivningar tomträtt	-2 861 505	-2 357 259
Årets avskrivningar byggnader och förbättringar	-1 548 867	-1 548 867
Årets avskrivning tomträtt	-504 246	-504 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 650 990	-10 597 876
Utgående redovisat värde	332 398 381	334 451 495
Taxeringsvärden byggnader	183 200 000	172 400 000
Taxeringsvärden mark	100 675 000	75 266 000
Summa	283 875 000	247 666 000
Bokfört värde byggnader	332 398 381	334 451 495
Bokfört värde mark	0	0
Summa	332 398 381	334 451 495

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 2

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Beslut fastighetstaxering, SKV 2015-06-29 omprövning av underlag till fastighetsskatt - garageyta. Omprövning avser beskattningsår 2013 och framåt.

Not 10 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	890 293	810 707
Årets anskaffning, robotgräsklippare	0	79 586
Årets anskaffning, laddstolpar för elbil	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	920 293	890 293

Ingående avskrivningar	-823 681	-654 844
Årets avskrivningar	-17 724	-168 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-841 405	-823 681
Utgående redovisat värde	78 888	66 612

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Laddstolpar för elbil	0	86 145
Installation värmemätning	292 500	0
Summa	292 500	86 145

Not 12 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 000	1 000
Aktiekapital i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB	50 000	50 000
Summa	51 000	51 000

Under år 2020 kommer föreningen att träda ur Riksbyggen Intresseförening och därmed återbetalas andelarnas värde till föreningen.

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	105	10
Momsfordran	0	8 289
Summa	105	8 299

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	790 763	790 763
Försäkringspremier	121 773	0
Kabel-TV	15 211	15 260
Fortnox	319	256
Telefoni / Telia	39 805	29 084
Robotgräsklippare	1 342	1 340
Bostadsrätterna	0	7 710
Försäkringsintäkter, se not 2 och not 3	0	114 000
Upplupen intäkt varmvatten- och eldebitering	266 515	314 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 761	24 375
Summa	1 273 489	1 296 953

Upplupen intäkt varmvatten- och eldebitering avser periodiseringar av intäkter då intäkt aviseras i annan period än debiteringsperiod.

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 301 147	1 615 216
SBAB, placeringskonto	14 616 763	12 570 120
Summa	16 917 910	14 185 336

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -053	0,56%	2020-06-03	22 812 500	625 000
Stadshypotek, -489*	1,52%	2020-12-01	23 925 000	1 075 000
Stadshypotek, -817*	0,90%	2021-06-01	24 125 000	875 000
SBAB, -822	1,22%	2021-06-11	28 950 000	300 000
Stadshypotek, -854*	1,55%	2022-03-01	27 837 500	1 612 500
Stadshypotek, -148*	1,31%	2022-03-01	18 558 333	875 000
Summa			146 208 333	5 362 500

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 95 808 333 (149 470 833) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 50 400 000 (1 225 000) kronor.

På balansdagen utgör 5 362 500 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 4 487 500 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 135 145 833 (145 570 833) kronor.

*Föreningen har ökad amortering under 12 mån

Långivare	fr.o.m.	amortering/år	amortering enl. villkor
Stadshypotek, -489	2019-09-30	1 950 000 kr	200 000 kr
Stadshypotek, -817	2019-09-30	1 750 000 kr	- kr
Stadshypotek, -854	2019-12-30	2 050 000 kr	300 000 kr
Stadshypotek, -148	2019-09-30	1 750 000 kr	- kr

Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	158 084 000	158 084 000
Summa	158 084 000	158 084 000

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner, kortfristiga	147 251	165 135
Momsredovisning	77 553	16 964
Övriga skulder	0	2 273
Summa	224 804	184 372

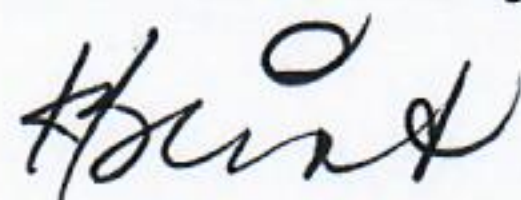
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor för fastighetslån	45 581	98 358
Förutbetalda hyror och avgifter	843 807	2 712 381
Förskottsinbetalningar	0	758
Styrelsearvode	125 000	125 000
Arvode valberedning och revisor	8 000	8 000
Sociala avgifter	41 789	41 789
Arvode extern revision	25 000	30 000
Intäkter övernattningslägenhet - KGAB	0	600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 412
Summa	1 089 177	3 042 298

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

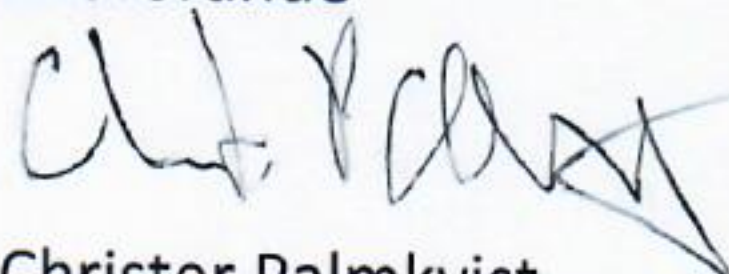
Årsavgifterna sänks med 5 % i år 2020 i samband med individuell mätning, IMD.

Limhamn 2020 - 03 - 23

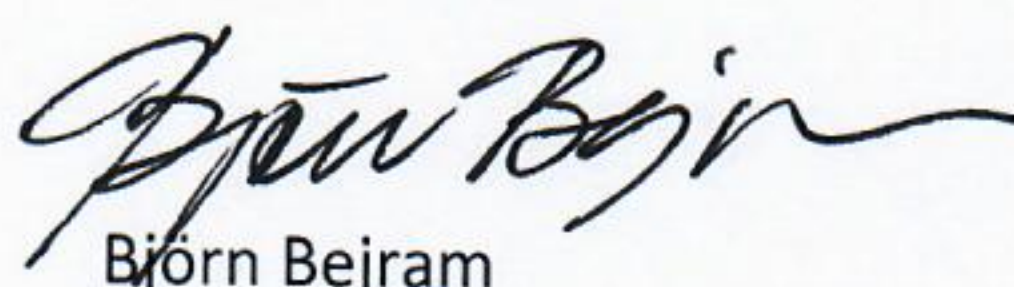


Harriet Blixt

Ordförande



Christer Palmkvist



Björn Bejram



Bengt Månsson



Rita Smedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Lena Rothman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kronolotsen 1, org. nr 769612-9449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kronolotsen 1 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kronolotsen 1 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

26/3-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Lena Rothman
Av föreningen vald revisor