

# Årsredovisning

för

## Brf Kronolotsen 1

769612-9449

Räkenskapsåret

2020



## Innehållsförteckning

Sida

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

Kontakt med styrelsen  
sker via [www.brfkronolotsen.se](http://www.brfkronolotsen.se) formulär

Föreningens ekonomiska förvaltare



## KALLELSE

Medlemmarna i Brf Kronolotsen 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndag den 26 april 2021 kl. 18.30.

Plats: Digitalt via din dator, surfplatta eller mobiltelefon

### **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 stadseenlig 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 valberedning
19. Information om tomträten
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadseenlig ordning inkomna ärenden
21. Stämmans avslutande

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kronolotsen 1 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. 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 (Folksam fr.o.m. 210101). 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.

|                    | <b>Funktion</b> | <b>Vald t.o.m. stämma</b> |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Harriet Blixt      | Ordförande      | 2022                      |
| Rita Smedberg      | Vice Ordförande | 2021                      |
| Christer Palmkvist | Sekreterare     | 2021                      |
| Björn Bejram       | Ledamot/teknik  | 2022                      |
| Stefan Maltin      | Ledamot/garage  | 2021                      |
| Ulrika Jönsson     | Suppleant       | 2021                      |

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Föreningen utbildar sig kontinuerligt hos Bostadsrätterna. Bostadsrätterna, som föreningen är medlem i, ger även årligen en kurs för medlemmar "Att bo i bostadsrätt", för tidpunkt sätts upp på anslagstavlan. 2020 har alla deras kurser genomförts digitalt.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

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. Avtal för tomträtt period 2022-01-01 – 2031-12-31 ger en årlig avgäld på 1.620.395 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 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 9 är hyresrätter. Den totala boytan uppgår till 10 011,5 kvm. Till fastigheten hör också 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 2020-05-04. 21 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

#### **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 coronaläget. Därmed beslöt styrelsen att avstå från glöggkväll till Lucia.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017, uppdaterades 2020 och som sträcker sig fram till 2046. Tillsammans med brf Havsglimten har vi tecknat trädgårdsavtal maj-sep med MLB (Mark, Lek och Beskäring).

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

| Åtgärd                   | Utfört år | Kommentar                                                   |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| Individuell värmemätning | 2020      | Start 2020-01-01                                            |
| Ny kameraövervakning     | 2020      | Bättre kameror i garage och miljörum                        |
| Nödbelysning             | 2020      | Uppdatering av all nödbelysning i fastigheten               |
| Underhållsplan           | 2020      | Genomgång och uppdatering                                   |
| Taggsystem               | 2020      | Förbättring av programvara för tagghantering                |
| Takbesiktning            | 2020      | Säkerställa att taket är intakt                             |
| Brandsyn                 | 2020      | Besiktning genomförd, anmärkningar åtgärdas 2021            |
| Branddörrar garage       | 2020      | Målning och uppfräschning till mörkgrå lika lägenhetsdörrar |
| Miljörum                 | 2020      | Avtal om sopkärlstvätt 4 ggr/år                             |
| Energideklaration        | 2019      | Klar jan 2020                                               |
| Radonmätning             | 2019      | Klar feb 2020                                               |
| IMD                      | 2019      | Installation av mätare i alla lägenheter och lokaler        |
| Ventilationsanläggning   | 2019      | Nedmontering av ventilationsanläggning till f.d. restaurang |
| Skalskydd                | 2019      | Översyn av fastighetens skalskydd                           |
| Avloppsspolning          | 2018      | Spolning av avloppsstammar/lägenheter enl. underhållsplan   |
| OVK                      | 2018      | Snittvärden är bra i alla lägenheter                        |

### 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                                                 |
|-----------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| Takbesiktning   | 2021        | Åtgärda de brister som besiktningen upptäckt              |
| Miljörum        | 2021        | Byte av dörrar p.g.a. skador                              |
| Värmeanläggning | 2021        | Kontroll/injustering värmesystemet                        |
| Avloppspumpar   | 2021        | Kontroll av spill och avloppspumpar upp-/nerfart          |
| Hyreslägenheter | 2021        | Besiktning                                                |
| Solceller       | 2021        | Framtagning av underlag för ev. installation av solceller |
| Hyreslägenheter | 2022        | Målning                                                   |
| Tvättstuga      | 2023        | Byte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp               |
| OVK besiktning  | 2022        | -                                                         |
| Avloppsstammar  | 2024        | Underhållsspolning och filmning i alla lägenheter         |
| Fasadbesiktning | 2027        | -                                                         |
| Avloppsstammar  | 2030        | Underhållsspolning och filmning i alla lägenheter         |

### Investeringar

Ny kamerautrustning installerad i garage och miljörum.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 156 (157) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 15 (13) 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att försöka förbättra föreningens ekonomi genom kostnadsbesparingar på lång sikt. Föreningen har, förutom den under 2019 påbörjade extraamorteringen, amorterat 10 miljoner på det lån som förföll 2020-12-01.

### Årsavgifter

Årsavgiften är 783 kr/kvm 2020. Årsavgifterna sänks med 3% 2021. Från och med 2021 blir årsavgiften 760 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. Under pandemin håller styrelsen digitala möten och därför hänvisar vi till hemsidans formulär tills vidare.

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

## 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                     | 783         | 824         | 824         | 824         | 824         |
| Nettoomsättning                                       | 10 697      | 11 636      | 11 329      | 10 418      | 10 733      |
| Resultat efter finansiella poster                     | 365         | 129         | -1 522      | -450        | -95         |
| Totalt eget kapital                                   | 202 517     | 202 152     | 197 438     | 190 307     | 183 827     |
| Balansomslutning                                      | 335 261     | 351 033     | 352 005     | 348 032     | 343 946     |
| Soliditet                                             | 60,4%       | 57,6%       | 56,1%       | 54,7%       | 53,4%       |
| Bokfört värde, byggnader och mark                     | 330 345     | 332 398     | 334 451     | 336 505     | 335 375     |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark                    | 283 875     | 283 875     | 247 666     | 247 666     | 247 666     |
| Taxeringsvärde, byggnader                             | 183 200     | 183 200     | 172 400     | 172 400     | 172 400     |
| Låneskuld                                             | 130 846     | 146 208     | 150 696     | 151 921     | 156 346     |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta                     | 13 980      | 15 621      | 16 218      | 17 673      | 18 682      |
| Belåningsgrad                                         | 46%         | 52%         | 61%         | 61%         | 63%         |
| Amortering under året                                 | 15 363      | 4 488       | 1 225       | 4 425       | 763         |
| Likvida medel                                         | 3 286       | 16 918      | 14 185      | 6 490       | 2 466       |
| Likviditet                                            | 135%        | 227%        | 340%        | 161%        | 106%        |
| Kassaflöde, kr/kvm                                    | 286         | 278         | 161         | 223         | 176         |
| Avsättning underhållsfond, kr/kvm                     | 78          | 78          | 78          | 78          | 78          |

**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<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång           | 202 423 750           | 5 399 250               | 2 919 701           | -8 719 413             | 129 002           |
| Disp. enl. stämmobeslut           |                       |                         |                     | 129 002                | -129 002          |
| Avsättning till underhållsfond    |                       |                         | 800 000             | -800 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                       |                         | -482 547            | 482 547                |                   |
| Årets resultat                    |                       |                         |                     |                        | 364 984           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>    | <b>202 423 750</b>    | <b>5 399 250</b>        | <b>3 237 154</b>    | <b>-8 907 864</b>      | <b>364 984</b>    |

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond | -8 590 411        |
| Avsättning till underhållsfond                                         | -800 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 482 547           |
| Årets resultat                                                         | 364 984           |
| <b>Summa</b>                                                           | <b>-8 542 880</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Till balanserat resultat överförs | -8 542 880        |
| <b>Summa</b>                      | <b>-8 542 880</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<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 10 698 078                        | 11 636 253                        |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 4 388                             | 60 455                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>10 702 466</b>                 | <b>11 696 708</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 3          | -6 200 440                        | -7 270 462                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -190 327                          | -214 443                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -190 042                          | -172 048                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -2 093 985                        | -2 070 837                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-8 674 794</b>                 | <b>-9 727 790</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>2 027 672</b>                  | <b>1 968 918</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7          | 34 186                            | 46 643                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -1 696 874                        | -1 886 559                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 662 688</b>                 | <b>-1 839 916</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>364 984</b>                    | <b>129 002</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>364 984</b>                    | <b>129 002</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>364 984</b>                    | <b>129 002</b>                    |

| Balansräkning                                 | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader                                     | 9   | 330 345 268        | 332 398 381        |
| Inventarier, installationer                   | 10  | 370 703            | 78 888             |
| Pågående byggnation                           | 11  | 0                  | 292 500            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>330 715 971</b> | <b>332 769 769</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Andelar                                       | 12  | 51 000             | 51 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>330 766 971</b> | <b>332 820 769</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |     | 226                | 964                |
| Aktuella skattefordringar                     |     | 30                 | 19 543             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 104                | 105                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 1 207 311          | 1 273 489          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 207 671</b>   | <b>1 294 101</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         | 15  | 3 285 976          | 16 917 910         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>4 493 647</b>   | <b>18 212 011</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>335 260 618</b> | <b>351 032 780</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                              |            | 207 823 000        | 207 823 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 237 154          | 2 919 701          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>211 060 154</b> | <b>210 742 701</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -8 907 864         | -8 719 413         |
| Årets resultat                               |            | 364 984            | 129 002            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-8 542 880</b>  | <b>-8 590 412</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>202 517 274</b> | <b>202 152 290</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 17     | 56 258 333         | 95 808 333         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>56 258 333</b>  | <b>95 808 333</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16         | 74 587 500         | 50 400 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 482 639            | 1 358 177          |
| Skatteskulder                                |            | 21 212             | 0                  |
| Övriga skulder                               | 18         | 225 881            | 224 804            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 1 167 779          | 1 089 177          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>76 485 011</b>  | <b>53 072 158</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>335 260 618</b> | <b>351 032 780</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 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.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                  | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgift från bostadsrätter                     | 7 325 657         | 7 647 512         |
| Hysesintäkter, bostäder                          | 1 080 925         | 1 064 113         |
| Hysesrabatter                                    | -780              | 0                 |
| El, bostäder                                     | 322 894           | 411 453           |
| Varmvatten, bostäder                             | 109 283           | 172 126           |
| Värme, bostäder                                  | 34 107            | 0                 |
| Bredband, bostäder                               | 318 768           | 319 381           |
| Hysesintäkter, lokaler moms                      | 250 500           | 199 874           |
| Hysesintäkter, lokaler, ej moms                  | 117 612           | 115 750           |
| El, lokaler moms                                 | 3 654             | 2 438             |
| Varmvatten, lokaler moms                         | 186               | 0                 |
| Bredband, lokaler moms                           | 2 198             | 1 282             |
| Fastighetsskatt, lokaler moms                    | 16 540            | 15 688            |
| Fastighetsskatt, lokaler ej moms                 | 9 262             | 9 265             |
| Hysesintäkter, garage moms                       | 46 400            | 38 880            |
| Hysesintäkter, garage, ej moms                   | 918 500           | 868 717           |
| Hysesintäkter, p-plats moms                      | 12 000            | 6 000             |
| Hysesintäkter, p-plats ej moms                   | 60 000            | 56 274            |
| Hysesintäkter, uppställningsplats övriga moms    | 2 880             | 2 880             |
| Hysesintäkter, uppställningsplats övriga ej moms | 22 200            | 20 200            |
| Avgift andrahandsuthyrning                       | 4 692             | 6 200             |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift             | 24 521            | 29 371            |
| Försäkringsersättningar, kostnad se not 3        | 0                 | 635 336           |
| Övriga intäkter                                  | 16 079            | 13 513            |
| <b>Summa</b>                                     | <b>10 698 078</b> | <b>11 636 253</b> |

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

|                                                                      | 2020      | 2019      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Löpande underhåll, specificering enl. nedan                          | 718 676   | 1 293 902 |
| Periodiskt underhåll enligt underhållsplan, specificering enl. nedan | 482 547   | 656 552   |
| El                                                                   | 1 056 542 | 1 098 931 |
| Uppvärmning                                                          | 203 239   | 482 297   |
| Vatten och avlopp                                                    | 274 101   | 250 369   |
| Avfallshantering, sopsugsanläggning, sopkärlstvätt                   | 122 593   | 123 292   |
| Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour                           | 750       | 8 865     |
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK                               | 0         | 7 500     |
| Besiktning / Tillsyn                                                 | 28 806    | 0         |
| Brandskydd                                                           | 107 340   | 3 845     |
| Fastighetsförsäkring                                                 | 121 773   | 112 765   |
| Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021-12-31)                         | 1 581 526 | 1 581 526 |
| Kabel-TV                                                             | 61 081    | 60 882    |
| Bredband                                                             | 342 064   | 350 707   |

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                               | 16 053           | 168 282          |
| Lokalvård och fönsterputsning                   | 131 823          | 198 038          |
| Trädgårdsskötsel                                | 103 961          | 98 297           |
| Teknisk förvaltning                             | 173 565          | 104 463          |
| Fastighetsskatt, lokaler/garage                 | 88 750           | 88 750           |
| Kommunal fastighetsavgift, bostäder             | 165 764          | 159 732          |
| Förbrukningsinventarier/material                | 7 731            | 2 866            |
| Överlåtelseavgift                               | 16 548           | 0                |
| Administrativ förvaltning                       | 170 015          | 138 614          |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgift            | 8 921            | 29 521           |
| Driftsuppföljning / Elavläsning                 | 42 000           | 30 964           |
| Drift garage / tjänst Gemensamhetsanläggning AB | 94 500           | 108 000          |
| Medlemskap i Branschorganisation                | 28 286           | 25 084           |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma, styrelse  | 6 633            | 31 924           |
| Övriga förvaltningskostnader                    | 44 852           | 54 494           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>6 200 440</b> | <b>7 270 462</b> |

**Specificering av löpande underhåll**

|                                                    |                |                  |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Inköp material och varor till underhåll/reparation | 31 055         | 19 863           |
| Bostäder                                           | 85 910         | 52 583           |
| Gemensamma utrymmen                                | 15 466         | 24 342           |
| Installationer                                     | 384 443        | 366 137          |
| Fastighet utvändigt                                | 41 265         | 34 182           |
| Markytor                                           | 13 423         | 19 345           |
| Garage och p-plats                                 | 2 316          | 0                |
| Underhåll p g a skadegörelse                       | 0              | 3 342            |
| Försäkringsskador, ersättning se not 2             | 144 798        | 774 108          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>718 676</b> | <b>1 293 902</b> |

**Specificering av periodiskt underhåll**

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                             | 16 250         | 327 690        |
| Gemensamma utrymmen                  | 195 468        | 55 179         |
| Installationer ventilation           | 96 121         | 56 250         |
| Lås och larm                         | 54 777         | 0              |
| Huskropp utvändigt fasader           | 0              | 176 288        |
| Huskropp utvändigt dörrar            | 73 484         | 0              |
| Markytor                             | 44 956         | 0              |
| Markytor gräsytor, robotgräsklippare | 0              | 41 145         |
| Garage och p-plats                   | 1 491          | 0              |
| <b>Summa</b>                         | <b>482 547</b> | <b>656 552</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                         | 2020           | 2019           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Extern revisor          | 27 039         | 18 563         |
| Konsultarvode           | 159 763        | 150 710        |
| Juridiska åtgärder      | 0              | 2 475          |
| Övriga externa tjänster | 3 525          | 42 695         |
| <b>Summa</b>            | <b>190 327</b> | <b>214 443</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                                    | 2020           | 2019           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 134 682        | 125 000        |
| Revisorer                          | 5 000          | 5 000          |
| Valberedning                       | 3 000          | 3 000          |
| Lön, garageförvaltning             | 0              | 2 000          |
| Bilersättningar                    | 261            | 0              |
| Sociala avgifter                   | 47 099         | 37 048         |
| <b>Summa</b>                       | <b>190 042</b> | <b>172 048</b> |

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                              | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar byggnad                        | 1 233 604        | 1 233 604        |
| Avskrivningar tomträtt                       | 504 246          | 504 246          |
| Avskrivningar inventarier och installationer | 356 135          | 332 987          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>2 093 985</b> | <b>2 070 837</b> |

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                            | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från placeringar             | 34 174        | 46 643        |
| Ränteintäkter från kortfristiga fordringar | 12            | 0             |
| <b>Summa</b>                               | <b>34 186</b> | <b>46 643</b> |

#### Not 8 Räntekostnader

|                                                | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 1 696 874        | 1 886 559        |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 696 874</b> | <b>1 886 559</b> |

## Not 9 Byggnader

|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 242 588 183        | 242 588 183        |
| Ingående anskaffningsvärden tomträtt            | 99 172 470         | 99 172 470         |
| Kylanläggning, lokaler Sundskajen               | 105 937            | 105 937            |
| Värmeåtervinning                                | 3 152 631          | 3 152 631          |
| Momsreduktion byggnad                           | 30 150             | 30 150             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>345 049 371</b> | <b>345 049 371</b> |
| Ingående avskrivningar byggnader                | -9 179 300         | -7 630 435         |
| Ingående avskrivning kylanläggning              | -105 937           | -105 937           |
| Ingående avskrivningar tomträtt                 | -3 365 751         | -2 861 505         |
| Årets avskrivningar byggnader och förbättringar | -1 548 867         | -1 548 867         |
| Årets avskrivning tomträtt                      | -504 246           | -504 246           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 704 103</b> | <b>-12 650 990</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>330 345 268</b> | <b>332 398 381</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 183 200 000        | 183 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 100 675 000        | 100 675 000        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>283 875 000</b> | <b>283 875 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 330 345 268        | 332 398 381        |
| Bokfört värde mark - tomträtt                   | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                    | <b>330 345 268</b> | <b>332 398 381</b> |

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 2

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

Avtal för tomträttsperiod 2022-01-01--2031-12-31 är tecknat och kommer att ge en årlig avgäld på 1 620 395 kr.

Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

## Not 10 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

|                                                 | 2020-12-31       | 2019-12-31      |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 920 293          | 890 293         |
| Årets anskaffning, laddstolpar för elbil        | 15 812           | 30 000          |
| Omklassificeringar, värmemätning                | 295 500          | 0               |
| Årets anskaffning, värmemätning                 | 21 375           | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 252 980</b> | <b>920 293</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -841 405         | -823 681        |
| Årets avskrivningar                             | -40 872          | -17 724         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-882 277</b>  | <b>-841 405</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>370 703</b>   | <b>78 888</b>   |

### Not 11 Pågående nyanläggningar

|                           | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|---------------------------|------------|----------------|
| Installation värmemätning | 0          | 292 500        |
| <b>Summa</b>              | <b>0</b>   | <b>292 500</b> |

### Not 12 Andelar

|                                                       | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andelar i Riksbyggen Intresseförening                 | 1 000         | 1 000         |
| Aktiekapital i Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB | 50 000        | 50 000        |
| <b>Summa</b>                                          | <b>51 000</b> | <b>51 000</b> |

Under år 2020 lämnade föreningen Riksbyggen Intresseförening och under år 2021 återbetalas andelarnas värde till föreningen.

### Not 13 Övriga fordringar

|              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 104        | 105        |
| <b>Summa</b> | <b>104</b> | <b>105</b> |

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tomträttsavgäld                                      | 790 763          | 790 763          |
| Försäkringspremier                                   | 43 788           | 121 773          |
| Teknisk förvaltning                                  | 41 161           | 0                |
| Kabel-TV                                             | 15 354           | 15 211           |
| Fortnox                                              | 393              | 319              |
| Telefoni / Telia                                     | 32 088           | 39 805           |
| Robotgräsklippare                                    | 0                | 1 342            |
| Bravida                                              | 3 785            | 0                |
| Upplupen intäkt varmvatten-, värme- och eldebitering | 242 422          | 266 515          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 37 557           | 37 761           |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 207 311</b> | <b>1 273 489</b> |

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

### Not 15 Kassa och bank

|                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31        |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Handelsbanken, transaktionskonto | 2 135 040        | 2 301 147         |
| SBAB, placeringskonto            | 1 150 936        | 14 616 763        |
| <b>Summa</b>                     | <b>3 285 976</b> | <b>16 917 910</b> |

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare          | Räntesats<br>2020-12-31 | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek, -817  | 0,90%                   | 2021-06-01                 | 23 250 000               | 0                       |
| Stadshypotek, -455  | 0,55%                   | 2021-06-03                 | 22 187 500               | 625 000                 |
| SBAB, -822          | 1,22%                   | 2021-06-11                 | 28 650 000               | 300 000                 |
| Stadshypotek, -854* | 1,55%                   | 2022-03-01                 | 26 225 000               | 300 000                 |
| Stadshypotek, -148* | 1,31%                   | 2022-03-01                 | 17 683 333               | 0                       |
| Stadshypotek, -303* | 0,68%                   | 2024-12-01                 | 12 850 000               | 200 000                 |
| <b>Summa</b>        |                         |                            | <b>130 845 833</b>       | <b>1 425 000</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 56 258 333 (95 808 333) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 74 587 500 (50 400 000) kronor.  
På balansdagen utgör 1 425 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 15 362 500 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 123 720 833 (135 145 833) kronor.

\*Föreningen har haft ökad amortering under 12 mån

| Långgivare         | fr.o.m.    | amortering/år | amortering enl. villkor |
|--------------------|------------|---------------|-------------------------|
| 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                    |
| Stadshypotek, -303 | 2019-09-30 | 1 950 000 kr  | 200 000 kr              |

### Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                                | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 158 084 000        | 158 084 000        |
| <b>Summa</b>                   | <b>158 084 000</b> | <b>158 084 000</b> |

### Not 18 Övriga skulder

|                            | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner, kortfristiga | 147 251        | 147 251        |
| Momsredovisning            | 78 630         | 77 553         |
| <b>Summa</b>               | <b>225 881</b> | <b>224 804</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntor för fastighetslån                            | 49 275           | 45 581           |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 866 561          | 843 807          |
| Förskottsinbetalningar                              | 10 535           | 0                |
| Styrelsearvode                                      | 141 900          | 125 000          |
| Arvode valberedning och revisor                     | 8 000            | 8 000            |
| Sociala avgifter                                    | 47 099           | 41 789           |
| Arvode extern revision                              | 29 000           | 25 000           |
| Sophämtning                                         | 4 133            | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 276           | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 167 779</b> | <b>1 089 177</b> |

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna sänks med 3% 2021.

Limhamn 2021 - 03 - 04



Harriet Blixt  
Ordförande



Rita Smedberg



Christer Palmkvist



Björn Bejram



Stefan Maltin

Vår revisionsberättelse har lämnats

03-21

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lena Rothman  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 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 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 revisorssed 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 utfört 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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

2021-03-07

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Lena Rothman  
Förtroendevald revisor