



Brf Havsstormen

Årsredovisning 2019

Styrelsen för Brf Havsstormen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrass som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenheter. De regler som finns att följa n är det gäller en bostadsrättsförening finns i föreningens stadgar, ordningsregler, i bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsens arbete

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 9.
- För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 maj. Styrelsen har under året 2019 avhållit 9 styrelsemöten.

Föreningen har sitt säte i Vintrie.

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Lindqvist, ordförande
Anders Lundberg, sekreterare
Lina Sandgren, ledamot
Helen Holmström ledamot
Tomi Poikulainen, ledamot

Internrevisorer

Markus Vasström, suppleant
Therese Rahr

Revisor extern

Mazars AB
Rasmus Grahn, fr.o.m. januari 2020



Valberedning

Fredrik Malmros, Rasmus Bergrensson

Information om fastigheten och lägenhetsuppgifter

Byggnaderna, som uppfördes av Hemgården AB under 2009/2010 ligger i Malmö Kommun och har beteckningen Husmannen 2. Föreningen förvärvade fastigheten och byggnaderna 2011-05-04.

Föreningens byggnader utgörs av 4 flerfamiljshus och 28 radhus som upplåts med bostadsrätt. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i IF.

På fastigheten finns 44 boendeparkeringar och 13 gästparkeringar.

Den totala boytan uppgår till 4792 kvm och är fördelad på följande sätt:

3 rok 8 st

4 rok 36 st

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Finansiering

Föreningen har en mycket god ekonomi med en tillhörande hög likviditet. Överlikviditeten är placerad på ett räntebärande konto hos SBAB. Två utav tre av våra lån löpte ut i september 2019 med lånebeloppet SEK~33 miljoner. Efter sedvanlig offertintagning och förhandlingar beslutades att välja SBAB som ny långgivare och styrelsen beslutade att placera dessa enligt följande, 10-åring med räntesatsen 1,06% (1,93%), löptid tom 2029-10-11, lån 2, 5-åring räntesats 0,77% 0,75% rörlig ränta), löptid tom 2024-10-11. Med denna nya placering minskar vi räntekostnaden på årsbasis med ca SEK 130.000 och säkerställer en ekonomisk långsiktighet i föreningen. Lån 3, placerat hos Handelsbanken som löper ut 2022-09-30.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning 2019, med 3,5%, för att täcka kostnadsökningar av VA och sophämtning. I avgiften ingår bostadsrättstillägg via IF, Sydantenn fiber 1000/1000 lina, 21 Tv kanaler samt IP telefoni.

Miljö

Föreningen har 3 st grundvatten pumpar som levererar värme och tappvarmvatten. Under året har styrelsen behandlat frågan om solfångare och begärt in offerter.

Vintrie Samfällighetsförening

Föreningen är delägare i Vintrie samfällighetsförening som bildades september 2016. Föreningen har 33 andelar utav totalt 98. Styrelsen består utav 5 ledamöter. Brf Havsstormen representeras av Peter Lindqvist ledamot tillika ordförande, Helen Holmström ledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den tekniska-och den ekonomiska förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsen har tecknat serviceunderhåll med Klimatkontroll AB. Vi genomförde spolning utav av våra 3 grundvatten borrar där vi pumpar upp vatten till våra värmepumpar.

Konstaterades en borra 1, ej levererade tillräcklig mängd vatten vilken vi fick spolats ytterligare en ggr, borra 3 hade kopplingen eroderat och när denna skulle fiskas upp brast kopplingen och slang med pump sjönk ner i borrhålet. Trots idoga försök gick det inte att ”fiska upp” slang och pump. Ny pump och slang fick installeras januari 2020. Efter dessa åtgärder har anläggningen fungerat mycket bra. Beställning av Energideklaration har gjorts och slutförs början av 2020.

Två gemensamma städdagar har arrangerats under året, en på våren och en på hösten. Omförhandlat avtalet med Sydantenn och förlängt detta med 5-år.

Besiktningssanmärkningar som PEAB står ansvaret för dvs loftgångar, pergolor och dess konstruktion på flerfamiljshusen samt pergolor på radhusen samt målningsarbetena har vid möte lyfts och frågan om att de skulle åtgärda dessa brister. PEAB var inte att beredda att åtgärda dessa via sitt bolag.

Kommande åtgärder 2020

Styrelsen har 2020 fått levererat Energideklaration, slutåtgärd renovering av våra borrhör och ny installation av pump och slang i borrhåll 3. Vid möte i maj 2020 har nya förhandlingar kommit till stånd och dessa har utmynnat i ett förlikningsförslag som kommer att presenteras på stämman för beslut om antagande eller förkastande av detta. Offerter är inkomna för åtgärder utav Från styrelsens sida anser vi det vara en rimlig uppgörelse. Uppstart av byte utav loftgångar pergolor och konstruktion, byte utav pergolor flerfamiljshusen.

Under våren genomfördes imkanalsrensning. Radonmätning kommer genomföras under hösten/vintern. Föreningen firar 10-årsjubileum 2020.



| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3249 | 3137 | 3 131 | 3 153 | 3 042 |
| Resultat efter finansiella poster | 194 | 149 | 146 | 129 | 88 |
| Soliditet (%) | 58,8 | 58,6 | 58,3 | 57,8 | 57,5 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 84 285 000 | 1 565 950 | 1 670 009 | 148 581 | 87 669 540 |
| Disposition av föregående årsresultat: | | | 148 581 | -148 581 | 0 |
| Avsättning till underhållsfond | | 130 020 | -130 020 | | 0 |
| Ianspråktagande ur underhållsfond | | -25 000 | | | |
| Årets resultat | | | | 194 355 | 194 355 |
| Belopp vid årets utgång | 84 285 000 | 1 670 970 | 1 688 570 | 194 355 | 87 863 895 |



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 688 570 |
| årets vinst | 194 355 |
| | 1 882 925 |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| disponeras så att | |
| avsättning till underhållsfond | 194 355 |
| i ny räkning överföres | 1 688 570 |
| | 1 882 925 |

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

z



| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 248 725 | 3 137 226 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 248 725 | 3 137 226 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 038 720 | -942 895 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -159 745 | -135 828 |
| Personalkostnader | 5 | -150 143 | -149 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -952 914 | -955 694 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 301 522 | -2 183 910 |
| Rörelseresultat | | 947 203 | 953 316 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 17 442 | 18 420 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -770 290 | -823 155 |
| Summa finansiella poster | | -752 848 | -804 735 |
| Resultat efter finansiella poster | | 194 355 | 148 581 |
| Resultat före skatt | | 194 355 | 148 581 |
| Årets resultat | | 194 355 | 148 581 |

R

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 143 341 290 | 144 278 896 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 61 899 | 72 469 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 143 403 189 | 144 351 365 |

Summa anläggningstillgångar

143 403 189

144 351 365

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 527 845 | 574 771 |
| Övriga fordringar | | 26 898 | 24 377 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 76 175 | 64 598 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 630 918 | 663 746 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 5 330 103 | 4 578 839 |
| Summa kassa och bank | | 5 330 103 | 4 578 839 |

Summa omsättningstillgångar

5 960 933

5 242 585

SUMMA TILLGÅNGAR

149 364 210

149 593 951

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatskapital | | 84 285 000 | 84 285 000 |
| Underhållsfond | | 1 670 970 | 1 565 950 |
| Summa bundet eget kapital | | 85 955 970 | 85 850 950 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 1 688 570 | 1 670 009 |
| Årets resultat | | 194 355 | 148 581 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 882 925 | 1 818 590 |

Summa eget kapital

87 838 895 **87 669 540**

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10, 11, 12 | 59 248 086 | 59 960 586 |
| Summa långfristiga skulder | | 59 248 086 | 59 960 586 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 12 | 700 000 | 650 000 |
| Leverantörsskulder | | 373 018 | 136 966 |
| Skatteskulder | | 240 112 | 238 194 |
| Övriga skulder | | 37 876 | 36 581 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 926 223 | 902 083 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 277 229 | 1 963 825 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

149 364 210

149 593 951

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Byggnader 100 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom beslut avseende resultatdisposition på föreningsstämma.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

Byggnaden är åsatta värde år 2010.

Byggnader med värde år 2010 är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 5 år.

Från och med år 6 utgår halv fastighetsavgift, efter år 10 utgår full fastighetsavgift.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelsens intäkter

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 229 488 | 2 294 607 |
| Avgift extra vid veckosoptömning | 5 095 | 12 066 |
| Förutbetalad avgift | 0 | 810 609 |
| Övrigt | 14 142 | 19 944 |
| | 3 248 725 | 3 137 226 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Inköp av material och varor | 0 | 0 |
| Rep underhåll | -6 981 | -793 |
| Reparation teknikrum | -30 958 | -57 957 |
| Reparation värmesystem | -6 750 | -9 090 |
| Självrisk skador lägenheter | -52 609 | 0 |
| Spolning brunnar | 0 | 0 |
| Serviceavtal, teknikrum | 0 | -4000 |
| Markskötsel | -24 828 | -1268 |
| El | -400 284 | -383 029 |
| Vatten och avlopp | -129 191 | -118 911 |
| Soptömning | -81 413 | -70 682 |
| Försäkringspremier | -89 358 | -81 316 |
| TV/Bredband | -96 314 | -95 792 |
| Fastighetsskatt | -120 034 | -120 056 |
| | -1 038 720 | -942 894 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ersättning till revisor | -42 500 | -25 000 |
| Konsultarvoden | 0 | -18 688 |
| Förbrukningsinventarier | -2 443 | -22 010 |
| Samfällighet | -52 700 | -46 500 |
| Övriga administrationskostnader | -62 102 | -23 630 |
| | -159 745 | -135 828 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvoden | -116 250 | -113 753 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -33 893 | -35 740 |
| Totalt | -150 143 | -149 493 |



Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 149 060 687 | 149 060 687 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 149 060 687 | 149 060 687 |
| Ingående avskrivningar | -4 781 791 | -3 844 185 |
| Årets avskrivningar | -937 606 | -937 606 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 719 397 | -4 781 791 |
| Utgående redovisat värde | 143 341 290 | 144 278 896 |
| Taxeringsvärden byggnader | 53 225 000 | 43 340 000 |
| Taxeringsvärden mark | 14 210 000 | 13 282 000 |
| | 67 435 000 | 56 622 000 |
| Bokfört värde byggnader | 88 041 290 | 88 978 896 |
| Bokfört värde mark | 55 300 000 | 55 300 000 |
| | 143 341 290 | 144 278 896 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 144 892 | 70 479 |
| Inköp | 4738 | 74 413 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 149 630 | 144 892 |
| Ingående avskrivningar | -72 423 | -54 335 |
| Årets avskrivningar | -15 308 | -18 088 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -87 731 | -72 423 |
| Utgående redovisat värde | 61 899 | 72 469 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 76 175 | 63 966 |
| Övriga interimfordringar | 0 | 632 |
| | 76 175 | 64 598 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Villkorsändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|----------------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Handelsbanken rörlig | 0,75% | 2019-09-03 | 0 | 13 915 115 |
| Handelsbanken 5-år | 1,21% | 2022-09-30 | 26 830 231 | 26 830 231 |
| Handelsbanken 5-år | 1,93% | 2019-09-30 | 0 | 19 865 240 |
| SBAB 5-år | 0,77% | 2024-10-11 | 13 915 115 | 0 |
| SBAB 10-år | 1,06% | 2029-10-11 | 19 202 740 | 0 |
| | | | 59 948 086 | 60 610 586 |

För lånen har ställts följande säkerheter.

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 65 000 000 | 65 000 000 |
| | 65 000 000 | 65 000 000 |

Not 11 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 56 448 086 | 57 360 586 |
| | 56 448 086 | 57 360 586 |

Enligt not 9, skulder till kreditinstitut finns lån med villkorsändringsdag inom fem år. Dessa ska normalt redovisas som att de förfaller inom fem år. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som efter fem år, förutom den del som planeras att amorteras inom fem år. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/ förlängas.

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 19 202 740 (19 865 240) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 502 740 | 19 215 240 |
| | 18 502 740 | 19 215 240 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 700 000 | 650 000 |
| | 700 000 | 650 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 807 372 | 810 609 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 33 893 | 35 740 |
| Beräknat revisionsarvode | 30 640 | 20 000 |
| Övrigt | 54 318 | 35 734 |
| | 926 223 | 902 083 |



Vintrie 2020 – 06 - 04



Peter Lindqvist
Ordförande



Anders Lundberg
Sekreterare



Lina Sandgren



Helen Holmström



Tomi Poikulainen

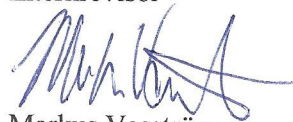
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 – 06 - 05

Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Internrevisor



Markus Vasström