

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsluset 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder respektive lokal åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Havslusets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 24,07 procent. Samfälligheten förvaltar garage, cykelrum, el- och värmecentral, miljörum, trädgård och gångbanor.

Styrelsen

Rolf Karlsson	Ordförande	
Ann Bülow	Sekreterare	fr.o.m. 2019-05-28
Markus Gunnskog	Sekreterare	t.o.m. 2019-02-17
Kerstin Lill	Kassör	
Mustafa Ashir	Ledamot	t.o.m. 2019-05-27
Dino Miralem	Ledamot	fr.o.m. 2019-05-28
Ola Stockelius	Ledamot	
Basel Al Shannag	Suppleant	t.o.m. 2019-05-27
Mustafa Ashir	Suppleant	fr.o.m. 2019-05-28
Lilianne Matarasso	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Sofia Kroon

Carolina Samuelsson Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SJÖMANNEN 8	2012	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärmeanslutning och värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

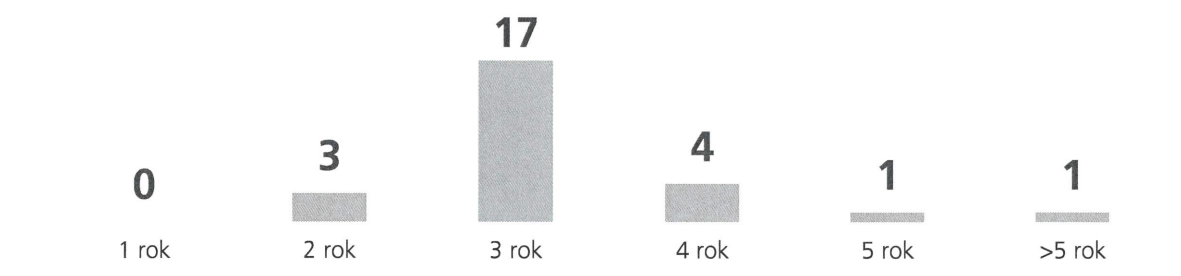
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 523 m², varav 2 478 m² utgör lägenhetsyta och 45 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Föreningen är andelsägare i samfällighetens lokaler. Lokalytan utgör 650 m²

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skyddande beläggning Balkonger	2019	
Radonmätning	2019	Utan anmärkning
OVK-kontroll	2018 - 2019	Utan anmärkning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Byggex AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Fjärrvärme	E-on
El	E-on
Bredband, TV och telefon	Telia
Fastighetsjour	Security Assistance Syd AB

Övrig information

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Västra Varvgatan 7A och 7B (butiken).

Adressen är Brf Havsljuset 3 Föreningsbrevlåda Västra Varvgatan 7 A 211 11 Malmö.

Kerstin Lill och Rolf Karlsson är under 2019 utsedda att ingå i samfällighetens styrelse som ordinarie ledamot respektive suppleant.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättföreningar har en kassaflödesbaserad ekonomi vilket gör att likviditeten blir viktigare än redovisat resultat då det alltid bör finnas medel inte bara för att täcka föreningens kostnader utan även till fastighetens framtida underhåll.

I resultatet ingår en bokföringsmässig linjär avskrivning som inte påverkar föreningens likviditet och därför inte heller månadsavgiften. Föreningen har en god ekonomi och uppvisar ett positivt kassaflöde som täcker såväl driftkostnader som en av styrelsen beslutad amortering av lån. Föreningen ska varje år amortera minst 1 % av låneskulden och minst motsvara den kalkylerade kostnaden per år för underhåll av fastigheten i enlighet med framtagna underhållsplan.

Anledningen till föreningens goda likviditet beror framförallt på det gynnsamma ränteläget som gör att lån kan läggas om till förmånligare räntesatser och för att föreningens lån minskar i takt med ovannämnda amorteringar.

Fastigheten har värdegrund 2012 och är under 15 år helt befriad från fastighetsskatt. Bostadsrättslokalen omfattas inte av denna skattelättnad utan debiteras en fastighetsavgift. Föreningen äger 24,07 % av Havsljusets samfällighetsförening och betalar fastighetsavgift för sin andel.

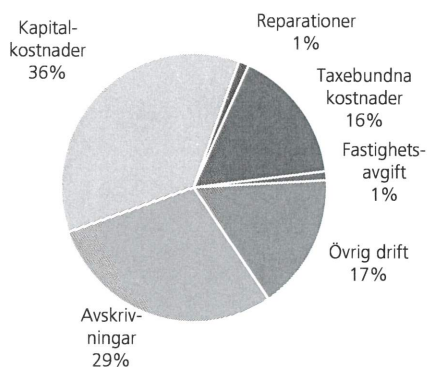
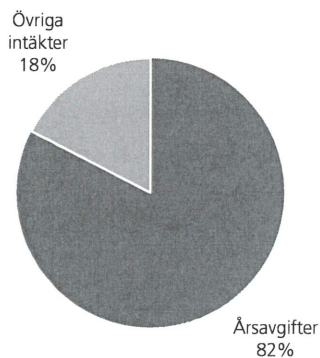
Butiken, som är en bostadsrättslokal, momsredovisar men inte föreningen i övrigt.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	903 780	713 406
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 904 273	1 913 649
Finansiella intäkter	3 856	2 843
Minskning långa fordringar	30 894	30 894
Minskning kortfristiga fordringar	6 195	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 158	0
	1 965 376	1 947 386
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	661 836	647 116
Finansiella kostnader	682 243	759 046
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 058
Minskning av långfristiga skulder	376 450	326 450
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 342
	1 720 529	1 757 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 148 626	903 780
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	244 846	190 374

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Betongplattorna på samtliga balkonger har åtgärdats med beläggning under våren (garantiärende).

En radonmätning har genomförts i 20 % av föreningens lägenheter med godkänt resultat. Mätningarna visar på årsmedelvärde på 30 bq/m³, vilket är tillfredsställande. Gränsvärdet är 200 Bq/m³.

Handwritten signature

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	621	621	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 920	11 058	11 177	11 300
Elkostnad/m ² totalyta	60	64	55	54
Värmekostnad/m ² totalyta	49	46	50	48
Kapitalkostnader/m ² totalyta	270	301	372	406
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	-40	-229	-209
Nettoomsättning (tkr)	1 898	1 904	1 899	1 906

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m² bostäder och 45 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	91 400 000	0	0	91 400 000
Fond för yttre underhåll	588 984	98 310	0	490 674
S:a bundet eget kapital	91 988 984	98 310	0	91 890 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 459 274	-98 310	-40 020	-1 320 944
Årets resultat	13 699	13 699	40 020	-40 020
S:a ansamlad förlust	-1 445 575	-84 611	0	-1 360 964
S:a eget kapital	90 543 409	13 699	0	90 529 710

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 699
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 360 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 310
summa balanserat resultat	-1 445 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 445 575
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 898 130	1 904 485
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 144	9 165
Summa rörelseintäkter		1 904 273	1 913 649

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-543 862	-521 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 835	-87 911
Personalkostnader	Not 6	-37 139	-38 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 351	-550 351
Summa rörelsekostnader		-1 212 187	-1 197 467

RÖRELSERESULTAT

692 086 **716 182**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 856	2 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	-682 243	-759 046
Summa finansiella poster	-678 387	-756 203

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

13 699 **-40 020**

ÅRETS RESULTAT

13 699 **-40 020**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	106 751 615	107 301 966
Summa materiella anläggningstillgångar		106 751 615	107 301 966
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	123 576	154 470
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 523 576	10 554 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 275 191	117 856 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 484
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	465 512	376 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 690	79 707
Summa kortfristiga fordringar		543 202	458 370
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		706 249	552 429
Summa kassa och bank		706 249	552 429
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 249 451	1 010 800
SUMMA TILLGÅNGAR		118 524 642	118 867 235

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 400 000	91 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	588 984	490 674
Summa bundet eget kapital		91 988 984	91 890 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 459 274	-1 320 944
Årets resultat		13 699	-40 020
Summa fritt eget kapital		-1 445 575	-1 360 964
SUMMA EGET KAPITAL		90 543 409	90 529 710
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 620 000	25 573 200
Övriga långfristiga skulder		105 796	132 246
Summa långfristiga skulder		12 725 796	25 705 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 930 000	2 326 800
Leverantörsskulder		17 766	19 554
Skatteskulder		41 250	43 700
Övriga skulder		2 264	1 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	264 157	240 172
Summa kortfristiga skulder		15 255 437	2 632 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 524 642	118 867 235

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 536 036	1 536 036
Årsavgifter - lokaler moms	30 686	30 686
Hyror lokaler momspliktiga	5 000	7 930
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Varmvattenintäkter	39 999	44 902
Vatten-/värmeintäkter	89 982	96 618
Elintäkter	112 920	104 339
Elintäkter moms	152	315
Avgift andrahandsuthyrning	3 488	3 792
Öresutjämning	-5	-5
	1 898 130	1 904 485

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 952
Övriga intäkter	6 144	7 213
	6 144	9 165

W

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 362	4 608
	Städning entreprenad	35 721	35 366
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 980	14 178
	Hissbesiktning	2 203	1 091
	Myndighetstillsyn	2 220	0
	Serviceavtal	34 394	20 978
	Teleport/hissanläggning	6 100	2 492
		88 979	78 713
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 087	0
	Lås	245	1 897
	Ventilation	0	10 970
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 057	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 965	4 631
		23 353	17 499
	Taxebundna kostnader		
	El	152 408	160 932
	Värme	122 856	117 037
	Sophämtning/renhållning	33 360	22 389
		308 624	300 357
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 204	22 484
	Bredband	80 302	80 302
		103 506	102 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 400	21 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	543 862	521 204

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	305	917
	Tele- och datakommunikation	501	501
	Revisionsarvode extern revisor	9 960	9 960
	Föreningskostnader	764	386
	Fritids- och trivselkostnader	312	344
	Förvaltningsarvode	67 286	69 732
	Administration	1 707	4 479
	Konsultarvode	0	1 592
		80 835	87 911

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 998	30 998
	Sociala kostnader	6 141	7 003
		37 139	38 001



Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	550 351	550 351
		550 351	550 351
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 140 000	110 140 000
	Utgående anskaffningsvärde	110 140 000	110 140 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 838 034	-2 287 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-550 351	-550 351
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 388 385	-2 838 034
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 751 615	107 301 966
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 832 700	43 832 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 670 000	42 002 000
	Taxeringsvärde mark	21 870 000	16 183 000
		65 540 000	58 185 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 600 000	56 000 000
	Lokaler	1 940 000	2 185 000
		65 540 000	58 185 000
Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2019-12-31	2018-12-31
	Andelar i Havsljusets samfällighet	10 400 000	10 400 000
		10 400 000	10 400 000
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Momsfordring Skatteverket	123 576	154 470
		123 576	154 470
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar 1	1 209	0
	Skattekonto	21 926	24 829
	Klientmedel hos SBC	442 377	351 350
		465 512	376 179

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	23 978	23 204
Upplupna intäkter	52 178	54 969
Serviceavtal	1 534	1 534
	77 690	79 707

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	490 674	403 396
Reservering enligt stadgar	98 310	87 278
Reservering enligt stämmobeslut avser 2014	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	588 984	490 674

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,890 %	1 700 000	2 050 000	2020-04-24
Swedbank	3,890 %	13 230 000	13 230 000	2020-04-27
Handelsbanken	1,380 %	4 100 000	4 100 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,100 %	8 520 000	8 520 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 550 000	27 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 930 000	-2 326 800	
		12 620 000	25 573 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 800 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 400 000	29 400 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Värme	45 584	33 790
Sophämtning	27 874	22 389
Ränta	27 573	25 050
Avgifter och hyror	163 126	158 943
	264 157	240 172

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

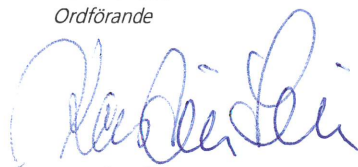
MALMÖ den 11 / 3 2020



Rolf Karlsson
Ordförande



Ann Bülow
Sekreterare



Kerstin Lill
Kassör



Dino Miralem
Ledamot



Ola Stockelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 3
organisationsnummer 769617-8818**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 3 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsljuset 3 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20 april 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor