



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Havsljuset 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Styrelsen

Åke Grönvall	Ordförande	Fr.o.m 2020-06-25
Rolf Karlsson	Ordförande	T.o.m.2020-06-24
Ann Bülow	Sekreterare	
Kerstin Lill	Kassör	
Carina Lövdahl	Ledamot	Fr.o.m 2020-06-25
Dino Miralem	Ledamot	T.o.m 2020-06-24
Ola Stockelius	Ledamot	
Mustafa Ashir	Suppleant	T.o.m. 2020-06-24
Lilianne Matarasso	Suppleant	
Magnus Skog	Suppleant	Fr.o.m 2020-06-25

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

Deloitte

Valberedning

Sofia Kroon

Carolina Samuelsson Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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.

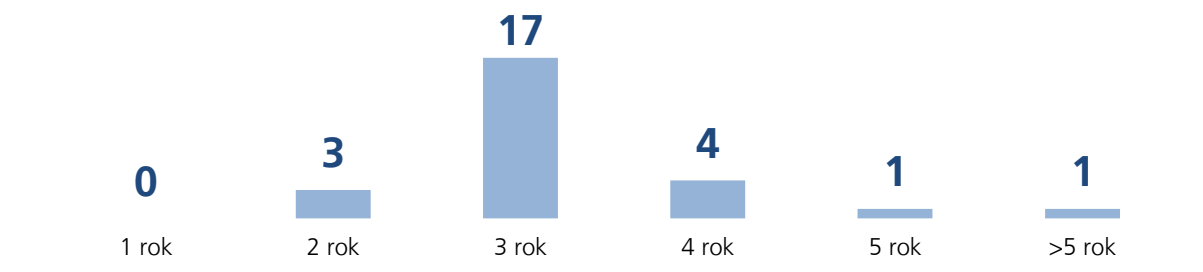
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 523 m², varav 2 478 m² utgör lägenhetsyta och 45 m² utgör lokalyta.

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 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt och oljning terrasser samt utbyte av brädor	2020	
Klinkerplattor källarplan	2020	
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 Varvsgatan 7 A och 7 B (butiken).

Postadressen är Brf Havsljuset 3 Föreningsbrevlåda Västra Varvsgatan 7 A 211 11 Malmö.

Faktureringsadress är Knr 2803 Brf Havsljuset c/o SBC Box 5 851 02 Sundsvall.

Kerstin Lill är under 2020 utsedd att ingå i samfällighetens styrelse som ordinarie ledamot samt Rolf Karlsson och Åke Grönvall som suppleanter under deras mandatperiod.

Föreningens ekonomi

Föreningen 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 resultaträkningen ingår en bokföringsmässig linjär avskrivning som inte påverkar föreningens likviditet eller medlemsavgifterna.

Föreningen har en god ekonomi och uppvisar ett positivt kassaflöde som täcker såväl driftkostnader som beslutad amortering på minst 1 % av låneskulden årligen och som minst ska motsvara den kalkylerade kostnaden för fastighetens underhåll enligt framtagna underhållsplan.

Anledningen till den goda ekonomin beror framför allt på det gynnsamma ränteläget som gör att lån kan villkorsändras till förmånligare räntesatser och för att föreningens lån minskar i takt med ovannämnda amorteringar.

Fastigheten har värdegrund 2012 och är under 15 år helt skattebefriad sånär som på bostadsrättslokalen som inte omfattas av denna skattelättnad utan betalar en fastighetsavgift.

Föreningen äger 24,07 % av Havsljusets samfällighetsförening och betalar fastighetsavgift för sin del av garageverksamheten.

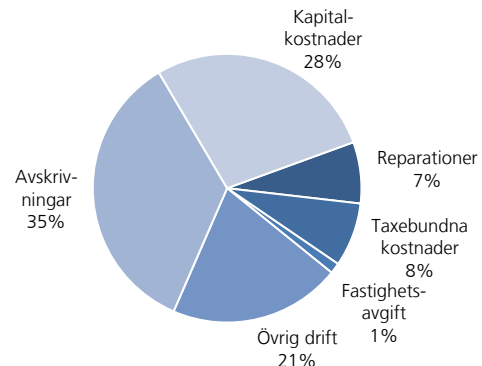
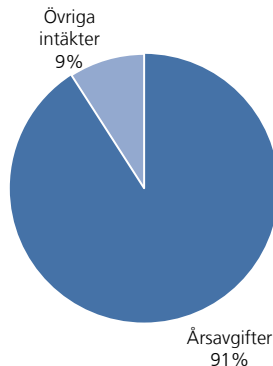
Bostadsrättslokalen momsregistrerar.

Föreningen momsregistrerar den individuella förbrukningen av el, värme och vatten till bostadsrättsinnehavarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 148 626	903 780
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 728 494	1 904 273
Finansiella intäkter	3 047	3 856
Minskning långa fordringar	30 894	30 894
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 195
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 158
	1 762 434	1 965 376
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	581 736	661 836
Finansiella kostnader	438 737	682 243
Ökning av kortfristiga fordringar	19 599	0
Minskning av långfristiga skulder	526 450	376 450
Minskning av kortfristiga skulder	1 293	0
	1 567 815	1 720 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 343 246	1 148 626
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 620	244 846

*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

Trallen på terrasserna vid lgh A1703 och lgh A1801 har tvättats och oljats och ett antal brädor har bytts ut.

Klinkerplattor har lagts i källaren på trappa, hissplan och korridor till garaget.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el, värme och varmvatten innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning innehållande IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	621	621	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 721	10 920	11 058	11 177
Elkostnad/m ² totalyta	24	60	64	55
Värmekostnad/m ² totalyta	13	49	46	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	174	270	301	372
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	14	-40	-229
Nettoomsättning (tkr)	1 720	1 898	1 904	1 899

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	687 294	98 310	0	588 984
S:a bundet eget kapital	92 087 294	98 310	0	91 988 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 543 885	-98 310	13 699	-1 459 274
Årets resultat	160 717	160 717	-13 699	13 699
S:a ansamlad förlust	-1 383 168	62 407	0	-1 445 575
S:a eget kapital	90 704 126	160 717	0	90 543 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	160 717
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 445 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 310
summa balanserat resultat	-1 383 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 383 168
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 720 298	1 898 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 196	6 144
Summa rörelseintäkter		1 728 494	1 904 273
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-446 277	-543 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 729	-80 835
Personalkostnader	Not 6	-38 730	-37 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 351	-550 351
Summa rörelsekostnader		-1 132 086	-1 212 187
RÖRELSERESULTAT		596 407	692 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 047	3 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 737	-682 243
Summa finansiella poster		-435 690	-678 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		160 717	13 699
ÅRETS RESULTAT		160 717	13 699

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	106 201 264	106 751 615
Summa materiella anläggningstillgångar		106 201 264	106 751 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	92 682	123 576
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 492 682	10 523 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 693 946	117 275 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	546 554	465 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	62 820	77 690
Summa kortfristiga fordringar		609 374	543 202
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		854 296	706 249
Summa kassa och bank		854 296	706 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 463 670	1 249 451
SUMMA TILLGÅNGAR		118 157 616	118 524 642

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 400 000	91 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	687 294	588 984
Summa bundet eget kapital		92 087 294	91 988 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 543 885	-1 459 274
Årets resultat		160 717	13 699
Summa fritt eget kapital		-1 383 168	-1 445 575
SUMMA EGET KAPITAL		90 704 126	90 543 409
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 050 000	12 620 000
Övriga långfristiga skulder		79 346	105 796
Summa långfristiga skulder		27 129 346	12 725 796
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	14 930 000
Leverantörsskulder		15 897	17 766
Skatteskulder		38 800	41 250
Övriga skulder		48 635	2 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 812	264 157
Summa kortfristiga skulder		324 144	15 255 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 157 616	118 524 642

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 536 036	1 536 036
Årsavgifter - lokaler moms	30 686	30 686
Hyror lokaler momspliktiga	5 000	5 000
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Varmvattenintäkter	12 302	39 999
Vatten-/värmeintäkter	26 652	89 982
Elintäkter	0	112 920
Elintäkter moms	29 757	152
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 488
Öresutjämning	-7	-5
	1 720 298	1 898 130

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 836	0
Övriga intäkter	6 360	6 144
	8 196	6 144

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 362
	Städning entreprenad	35 892	35 721
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 980
	Hissbesiktning	0	2 203
	Myndighetstillsyn	0	2 220
	Serviceavtal	37 960	34 394
	Förbrukningsmateriel	8 429	0
	Teleport/hissanläggning	2 819	6 100
		85 100	88 979
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 136	0
	Entré/trapphus	5 524	7 087
	Lås	934	245
	Ventilation	1 858	0
	Elinstallationer	1 209	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	927	9 057
	Hiss	6 303	0
	Balkonger/altaner	51 413	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 965
		115 305	23 353
	Taxebundna kostnader		
	El	60 224	152 408
	Värme	32 178	122 856
	Vatten	1	0
	Sophämtning/renhållning	29 791	33 360
		122 194	308 624
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 978	23 204
	Bredband	80 301	80 302
		104 279	103 506
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 400	19 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	446 277	543 862

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	305
	Tele- och datakommunikation	1 320	501
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 209	9 960
	Föreningskostnader	436	764
	Fritids- och trivselkostnader	641	312
	Förvaltningsarvode	63 760	67 286
	Administration	2 527	1 707
	Konsultarvode	17 079	0
		96 729	80 835

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 998	30 998
	Sociala kostnader	7 732	6 141
		38 730	37 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	550 351	550 351
		550 351	550 351
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 388 385	-2 838 034
	Årets avskrivningar enligt plan	-550 351	-550 351
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 938 736	-3 388 385
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 201 264	106 751 615
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 832 700	43 832 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 670 000	43 670 000
	Taxeringsvärde mark	21 870 000	21 870 000
		65 540 000	65 540 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 600 000	63 600 000
	Lokaler	1 940 000	1 940 000
		65 540 000	65 540 000

Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2012-12-31	2019-12-31
	Andelar i Havsljusets samfällighet	10 400 000	10 400 000
		10 400 000	10 400 000
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2012-12-31	2019-12-31
	Momsfordring Skatteverket	92 682	123 576
		92 682	123 576
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar 1	0	1 209
	Skattekonto	19 476	21 926
	Momsavräkning	27 826	0
	Klientmedel hos SBC	488 950	442 377
	Fordringar kreditfakturer	10 302	0
		546 554	465 512
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	24 200	23 978
	Upplupna intäkter	37 027	52 178
	Serviceavtal	1 593	1 534
		62 820	77 690
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	588 984	490 674
	Reservering enligt stadgar	98 310	98 310
	Reservering enligt stämmobeslut avser 2014	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	687 294	588 984

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	1 700 000	
Swedbank		0	13 230 000	
SBAB	1,190 %	14 430 000	0	2028-04-27
Handelsbanken	1,100 %	8 520 000	8 520 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,380 %	4 100 000	4 100 000	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 050 000	27 550 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 930 000	
		27 050 000	12 620 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 300 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 400 000	29 400 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	32 521	45 584
Sophämtning	29 791	27 874
Ränta	25 050	27 573
Avgifter och hyror	133 450	163 126
	220 812	264 157

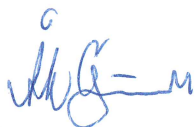
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under året.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 4 / 5 2021



Åke Grönvall
Ordförande



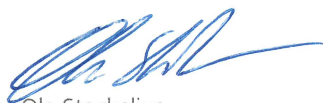
Ann Bülow
Sekreterare



Kerstin Lill
Kassör



Carina Lövdahl
Ledamot



Ola Stockelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 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 17 maj 2021



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se