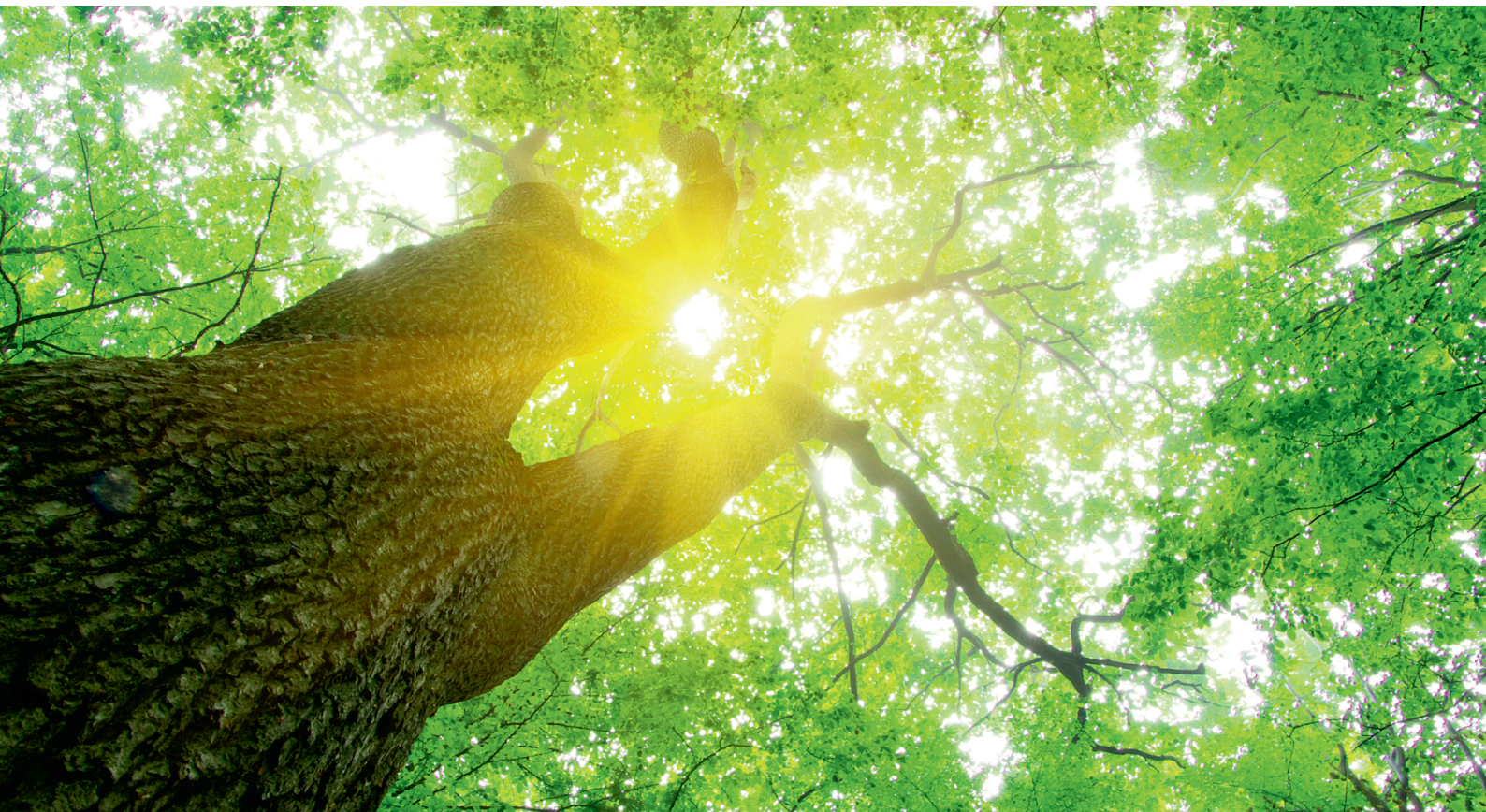




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Havsljuset 1



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](https://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Havsljuset 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2048.
- 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 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 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor, garage och soprum.

#### Styrelsen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Magnus Zederfeldt             | Ordförande |
| Anna Margareta Borgeke        | Ledamot    |
| Pär Jakob Enoksson            | Ledamot    |
| Catharina Ericsson            | Ledamot    |
| Christoffer Karl Ludvig Halén | Ledamot    |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Margareta Borgeke, Catharina Ericsson, Christoffer Karl Ludvig Halén och Magnus Zederfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                 |                  |                |
|-----------------|------------------|----------------|
| Martin Johnsson | Ordinarie Extern | Moore Malmö AB |
|-----------------|------------------|----------------|

## Valberedning

Martin Borgeke  
Per Ericsson

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| SJÖMANNEN 6          | 2012    | Malmö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via radiatorer under fönster från fjärrvärmecentral.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

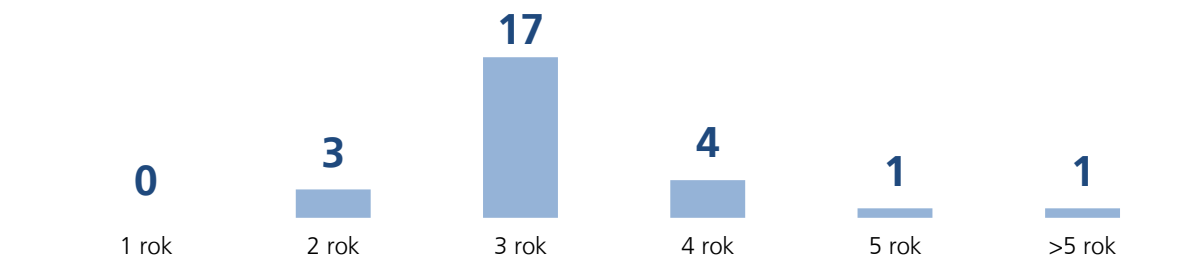
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 656 m<sup>2</sup>, varav 2 478 m<sup>2</sup> utgör boyta och 178 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Klädesbutik            | 38 m <sup>2</sup> | t.v.   |
| Fastighetsförmedling   | 40 m <sup>2</sup> | t.v.   |
| Trafikskola            | 50 m <sup>2</sup> | t.v.   |
| Närapratmottagning     | 50 m <sup>2</sup> | t.v.   |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

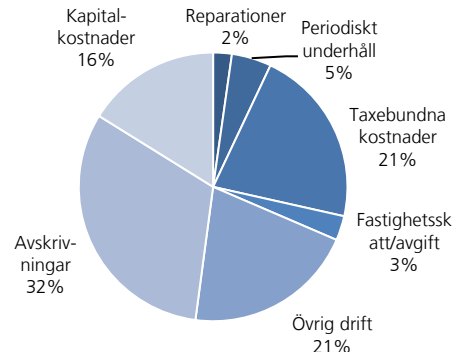
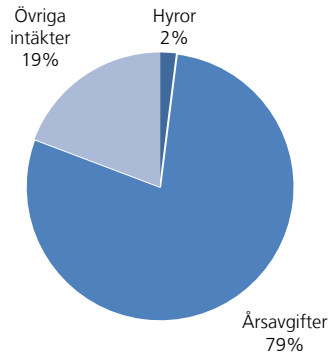
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning   | HSB                                 |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021              | 2020             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 086 520</b>  | <b>2 465 972</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 124 778         | 2 037 808        |
| Finansiella intäkter                     | 3 293             | 3 977            |
| Minskning långa fordringar               | 91 759            | 91 759           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 24 013            | 4 755            |
|                                          | <b>2 243 843</b>  | <b>2 138 299</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 987 216           | 676 246          |
| Finansiella kostnader                    | 305 358           | 326 764          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 480 000         | 480 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 58 799            | 34 741           |
|                                          | <b>3 831 373</b>  | <b>1 517 751</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 498 990</b>  | <b>3 086 520</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 587 530</b> | <b>620 548</b>   |

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 630    | 630    | 630    | 675    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 346 | 11 280 | 11 461 | 12 772 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 71     | 31     | 65     | 65     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 70     | 46     | 57     | 60     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 0      | 0      | 0      | 1      |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 115    | 123    | 214    | 258    |
| Soliditet (%)                            | 77     | 75     | 75     | 74     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 236    | 439    | 107    | -52    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 082  | 2 033  | 2 135  | 2 033  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m<sup>2</sup> bostäder och 178 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 93 000 000                 | 0                        | 0                                                                      | 93 000 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 940 562                  | 334 000                  | 0                                                                      | 1 606 562                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>94 940 562</b>          | <b>334 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>94 606 562</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 023 987                 | -334 000                 | 439 440                                                                | -2 129 427                 |
| Årets resultat                 | 236 162                    | 236 162                  | -439 440                                                               | 439 440                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 787 825</b>          | <b>-97 838</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 689 987</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>93 152 737</b>          | <b>236 162</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>92 916 575</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 236 162           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 689 987        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -334 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 787 825</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 90 125            |
| <b>-1 697 700</b> |

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 081 600        | 2 032 570        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 43 177           | 5 238            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>2 124 778</b> | <b>2 037 808</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -883 142          | -584 207          |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -104 074          | -92 039           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -599 335          | -599 335          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 586 551</b> | <b>-1 275 581</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**538 227**      **762 227**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 3 293           | 3 977           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -305 358        | -326 764        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-302 065</b> | <b>-322 787</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**236 162**      **439 440**

## ÅRETS RESULTAT

**236 162**      **439 440**

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                    |                    |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 109 200 685        | 109 800 020        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>109 200 685</b> | <b>109 800 020</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Andelar i intresseföretag                      | Not 9    | 10 400 000         | 10 400 000         |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10   | 275 277            | 367 036            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>10 675 277</b>  | <b>10 767 036</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>119 875 962</b> | <b>120 567 056</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                    |                    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 824 677            | 1 840 461          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12   | 40 399             | 39 402             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>865 076</b>     | <b>1 879 863</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |          | 722 793            | 1 319 549          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>722 793</b>     | <b>1 319 549</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 587 869</b>   | <b>3 199 412</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>121 463 831</b> | <b>123 766 468</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 93 000 000         | 93 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 1 940 562          | 1 606 562          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>94 940 562</b>  | <b>94 606 562</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -2 023 987         | -2 129 427         |
| Årets resultat                                 |           | 236 162            | 439 440            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-1 787 825</b>  | <b>-1 689 987</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>93 152 737</b>  | <b>92 916 575</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 18 090 000         | 19 940 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>18 090 000</b>  | <b>19 940 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 9 390 000          | 10 020 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 29 648             | 47 224             |
| Skatteskulder                                  |           | 113 600            | 113 600            |
| Övriga skulder                                 |           | 286 220            | 395 376            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 401 626            | 333 693            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>10 221 094</b>  | <b>10 909 893</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>121 463 831</b> | <b>123 766 468</b> |

# Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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 | 2021   | 2020   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 120 år | 120 år |

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

## Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 550 918        | 1 550 918        |
| Årsavgifter - lokaler moms | 122 535          | 122 535          |
| Hyrer lokaler momspliktiga | 42 400           | 42 400           |
| Bredbandsintäkter          | 79 872           | 79 872           |
| Varmvattenintäkter         | 39 765           | 24 660           |
| Vatten-/värmeintäkter      | 146 080          | 146 080          |
| Elintäkter moms            | 100 031          | 66 097           |
| Öresutjämning              | -1               | 8                |
|                            | <b>2 081 600</b> | <b>2 032 570</b> |

## Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2021          | 2020         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Fakturerade kostnader moms  | 0             | -17 595      |
| Försäkringsersättning       | 24 067        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 2 924        |
| Övriga intäkter             | 19 110        | 19 909       |
|                             | <b>43 177</b> | <b>5 238</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 17 405         | 17 179         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 735            | 5 490          |
|              | Städning entreprenad                   | 33 138         | 33 138         |
|              | Städning enligt beställning            | 1 834          | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 19 760         | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 1 186          | 1 147          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 30 974         | 0              |
|              | Gård                                   | 0              | 787            |
|              | Serviceavtal                           | 33 930         | 45 375         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 7 540          | 1 617          |
|              | Teleport/hissanläggning                | 3 233          | 4 890          |
|              | Brandskydd                             | 1 482          | 0              |
|              |                                        | <b>151 215</b> | <b>109 623</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Källare                                | 525            | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 5 682          | 772            |
|              | Lås                                    | 375            | 2 806          |
|              | VVS                                    | 0              | 2 974          |
|              | Ventilation                            | 0              | 16 138         |
|              | Elinstallationer                       | 6 223          | -842           |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 554            | 0              |
|              | Hiss                                   | 8 345          | 9 179          |
|              | Balkonger/altaner                      | 0              | 38 038         |
|              | Garage/parkering                       | 21 993         | 0              |
|              |                                        | <b>43 697</b>  | <b>69 064</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Källare                                | 44 019         | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 46 106         | 0              |
|              |                                        | <b>90 125</b>  | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 189 868        | 81 477         |
|              | Värme                                  | 186 615        | 122 660        |
|              | Vatten                                 | 385            | 377            |
|              | Sophämtning/renhållning                | 29 948         | 29 791         |
|              |                                        | <b>406 816</b> | <b>234 306</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 39 402         | 38 458         |
|              | Självrisk                              | 19 129         | 0              |
|              | Bredband                               | 75 957         | 75 956         |
|              |                                        | <b>134 488</b> | <b>114 414</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>56 800</b>  | <b>56 800</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>883 142</b> | <b>584 207</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 313            | 612           |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 10 251         | 10 251        |
|              | Föreningskostnader              | 2 245          | 2 922         |
|              | Styrelseomkostnader             | 6 951          | 12 255        |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 1 049         |
|              | Förvaltningsarvode              | 60 090         | 58 810        |
|              | Administration                  | 1 099          | 2 641         |
|              | Konsultarvode                   | 23 126         | 3 500         |
|              |                                 | <b>104 074</b> | <b>92 039</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------|------------------------------------------|-------------|-------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |             |             |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |             |             |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 599 335        | 599 335        |
|              |                      | <b>599 335</b> | <b>599 335</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER</b>                              | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 114 140 000        | 114 140 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>114 140 000</b> | <b>114 140 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -4 339 980         | -3 740 646         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -599 335           | -599 335           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 939 315</b>  | <b>-4 339 980</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>109 200 685</b> | <b>109 800 020</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 41 931 000         | 41 931 000         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 46 610 000         | 46 610 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 25 070 000         | 25 070 000         |
|              |                                               | <b>71 680 000</b>  | <b>71 680 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 66 000 000         | 66 000 000         |
|              | Lokaler                                       | 5 680 000          | 5 680 000          |
|              |                                               | <b>71 680 000</b>  | <b>71 680 000</b>  |

|               |                                                 |                   |                   |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9</b>  | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG                       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Andelar i Havsljusets samfällighetsförening     | 10 400 000        | 10 400 000        |
|               |                                                 | <b>10 400 000</b> | <b>10 400 000</b> |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR                   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Fordran investeringsmoms                        | 275 277           | 367 036           |
|               |                                                 | <b>275 277</b>    | <b>367 036</b>    |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Kundfordringar 1                                | 0                 | 638               |
|               | Skattekonto                                     | 48 480            | 61 963            |
|               | Momsavräkning                                   | 0                 | 10 889            |
|               | Klientmedel hos SBC                             | 615 165           | 1 766 971         |
|               | Räntekonto hos SBC                              | 161 032           | 0                 |
|               |                                                 | <b>824 677</b>    | <b>1 840 461</b>  |
| <b>Not 12</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Försäkring                                      | 40 399            | 39 402            |
|               |                                                 | <b>40 399</b>     | <b>39 402</b>     |
| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                | 1 606 562         | 1 435 562         |
|               | Reservering enligt stadgar                      | 334 000           | 334 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                 | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut             | 0                 | -163 000          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                           | <b>1 940 562</b>  | <b>1 606 562</b>  |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SBAB                                           | 1,630 %                         | 9 030 000                    | 9 150 000                    | 2022-09-16                       |
| Swedbank                                       | 0,000 %                         | 0                            | 9 540 000                    | Löst                             |
| Nordea                                         | 0,600 %                         | 10 910 000                   | 11 270 000                   | 2024-08-21                       |
| Nordea                                         | 0,760 %                         | 7 540 000                    | 0                            | 2026-08-19                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>27 480 000</b>            | <b>29 960 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -9 390 000                   | -10 020 000                  |                                  |
|                                                |                                 | <b>18 090 000</b>            | <b>19 940 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 080 000 kr.

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.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 800 000        | 31 800 000        |

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| El                  | 31 416            | 13 169            |
| Värme               | 83 813            | 51 755            |
| Vatten              | 210               | 164               |
| Sophämtning         | 11 893            | 29 791            |
| Ränta               | 35 171            | 30 828            |
| Avgifter och hyror  | 208 149           | 207 985           |
| Gemensamma utrymmen | 30 974            | 0                 |
|                     | <b>401 626</b>    | <b>333 693</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Magnus Zederfeldt  
Ordförande

Anna Margareta Borgeke  
Ledamot

Pär Jakob Enoksson  
Ledamot

Catharina Ericsson  
Ledamot

Christoffer Karl Ludvig Halén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Johnsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsluset 1  
Org.nr. 769607-7218

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsluset 1 för år 2021.

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 2021 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

uppträda 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 1 för år 2021 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 enligt digital underskrift.

Martin Johnsson

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)