



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Havsljuset 3

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Havsljuset 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2015-06-16 hos Bolagsverket.

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

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

#### Styrelsen

Rolf Karlsson	Ordförande	
Markus Gunnskog	Sekreterare	Fr.o.m. 2017-05-24
Ann-Lousie Wärners	Sekreterare	T.o.m. 2017-05-23
Kerstin Lill	Kassör	
Mustafa Ashir	Ledamot	Fr.o.m.2017-05-24
Marcus Ekberg	Ledamot	T.o.m. 2017-03-28
Ola Stockelius	Ledamot	
Lilianne Matarasso	Suppleant	
Peter Thunberg	Suppleant	Fr.o.m. 2017-05-24
Jonas Åkerström	Suppleant	T.o.m. 2017-05-01

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

Deloitte

### Valberedning

Christoffer Löfquist

Carolina Samuelsson Lindberg

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

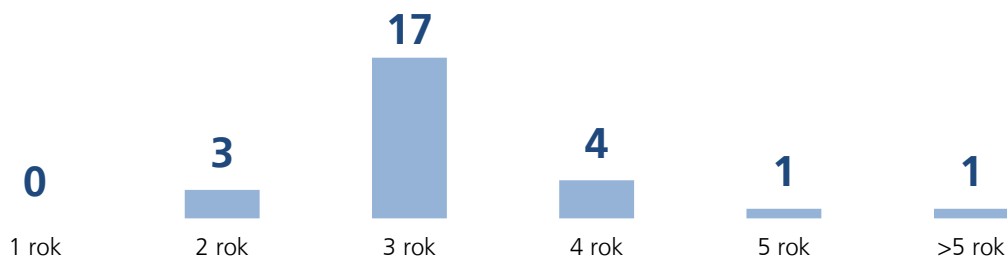
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 523 m<sup>2</sup>, varav 2 478 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 45 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Föreningen är andelsägare i samfällighetens lokal. Lokalytan utgör 650 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 innefattar förvaltning av fastigheten Västra Varvsgatan 7 A och 7 B (butiken).

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

Tomtmarken är friköpt.

Fastigheten ska garantibesiktigas i januari 2018. Garanti gäller t.o.m. den 22 januari 2018.

Kerstin Lill och Rolf Karlsson är under 2017 utsedda att ingå i samfällighetens styrelse som ordinarie ledamot respektive suppleant.

## Föreningens ekonomi

Den lagenliga linjära avskrivningen medför negativa siffror i årsredovisningen. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar således inte föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiften.

För framtida underhåll av föreningens fastighet och andel i samfälligheten är målsättningen att minst 1 % av låneskulden ska amorteras årligen. För att klara det måste föreningen uppvisa ett positivt kassaflöde och det klarar föreningen. Ett av lånen har villkorsändrats i april 2017 och ett av lånen kommer att villkorsändras i april 2018. Räntekostnaderna kommer att minska på grund av dessa amorteringar och till följd av lägre räntesatser när lånen allteftersom villkorsändras. I takt med att kostnaderna minskar kommer verksamhetens resultat att förbättras och så småningom uppvisa positiva siffror samtidigt som utrymme skapas för nödvändigt underhåll.

Fastigheten har åsatts värdeåret 2012. Det innebär hel befrielse från fastighetsskatt i 15 år. Bostadsrättslokalen fastighetstaxeras som lokal och omfattas således inte av denna skattelättnad. Uttaxerad fastighetsavgift debiteras bostadsrättslokalen.

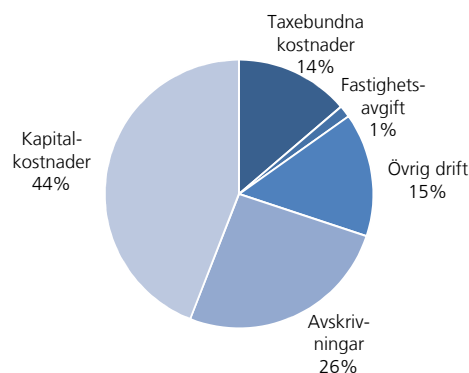
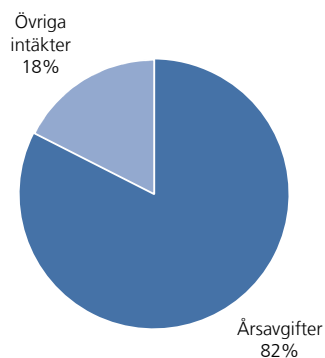
Butiken momsredovisar men inte föreningen i övrigt.

Skatteverket har beslutat att samfällighetens garage fr.o.m. 2016 ska fastighetstaxeras som lokal. Föreningen äger 24,07 % och betalar fastighetsavgift för sin andel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>681 557</b>	<b>1 555 826</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 907 936	1 914 277
Finansiella intäkter	2 355	3 090
Minskning långa fordringar	30 894	30 894
	<b>1 941 184</b>	<b>1 948 261</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	649 878	551 478
Finansiella kostnader	938 977	1 024 773
Ökning av kortfristiga fordringar	15 131	990
Minskning av långfristiga skulder	151 304	890 000
Minskning av kortfristiga skulder	154 045	355 289
	<b>1 909 335</b>	<b>2 822 530</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>713 406</b>	<b>681 557</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>31 849</b>	<b>-874 269</b>

\*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

Föreningens underhållsplan löper från 1 januari.

Nya leverantörer för fastighetsskötsel, fastighetsjour respektive lokalvård.

Fullserviceavtal har tecknats med Kone AB från 2018.

Porttelefonen har byts ut (garantiärende).

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	621	621	626
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 177	11 300	11 653
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	54	48
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	48	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	372	406	425
Soliditet (%)	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-229	-209	-220
Nettoomsättning (tkr)	1 899	1 906	1 888

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m<sup>2</sup> bostäder och 45 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	91 400 000	0	0	91 400 000
Fond för yttre underhåll	403 396	87 278	0	316 118
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>91 803 396</b>	<b>87 278</b>	<b>0</b>	<b>91 716 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 004 751	-87 278	-209 234	-708 238
Årets resultat	-228 915	-228 915	209 234	-209 234
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 233 666</b>	<b>-316 193</b>	<b>0</b>	<b>-917 473</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>90 569 730</b>	<b>-228 915</b>	<b>0</b>	<b>90 798 645</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-228 915
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-917 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 278
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 233 666</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 233 666</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 899 481	1 905 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 455	8 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 907 936</b>	<b>1 914 277</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-503 503	-440 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 965	-74 147
Personalkostnader	Not 6	-38 410	-37 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-550 351	-550 351
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 200 228</b>	<b>-1 101 828</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>707 707</b>	<b>812 449</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 355	3 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-938 977	-1 024 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-936 622</b>	<b>-1 021 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-228 915</b>	<b>-209 234</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-228 915</b>	<b>-209 234</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	107 852 316	108 402 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 852 316</b>	<b>108 402 667</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	Not 10	185 364	216 258
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 585 364</b>	<b>10 616 258</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 437 680</b>	<b>119 018 925</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	363 482	274 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 151	78 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442 633</b>	<b>352 961</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		374 735	417 426
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>374 735</b>	<b>417 426</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>817 368</b>	<b>770 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 255 048</b>	<b>119 789 312</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		91 400 000	91 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	403 396	316 118
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 803 396</b>	<b>91 716 118</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 004 751	-708 238
Årets resultat		-228 915	-209 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 233 666</b>	<b>-917 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>90 569 730</b>	<b>90 798 645</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 097 600	28 225 000
Övriga långfristiga skulder		158 696	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 256 296</b>	<b>28 225 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 102 400	285 000
Leverantörsskulder		20 705	40 765
Skatteskulder		43 700	21 850
Övriga skulder		17 944	203 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	244 273	214 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 429 022</b>	<b>765 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 255 048</b>	<b>119 789 312</b>

## 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 årsbokslutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	120 år	120 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 536 036	1 536 036
Årsavgifter - lokaler moms	30 686	30 686
Hyror lokaler momspliktiga	7 956	7 794
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Varmvattenintäkter	48 071	60 213
Vatten-/värmeintäkter	96 862	94 385
Elintäkter	95 187	93 177
Elintäkter moms	391	1 410
Avgift andrahandsuthyrning	4 430	2 215
Öresutjämning	-9	-8
	<b>1 899 481</b>	<b>1 905 778</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	1 973
Övriga intäkter	8 455	6 526
	<b>8 455</b>	<b>8 499</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	11 404	18 958
	Fastighetskötsel beställning	3 400	2 542
	Städning entreprenad	34 860	45 689
	Hissbesiktning	1 029	918
	Serviceavtal	15 516	2 915
	Förbrukningsmateriel	129	1 749
	Teleport/hissanläggning	2 774	0
		<b>69 111</b>	<b>72 770</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 384	1 200
	Ventilation	7 274	0
	Elinstallationer	0	3 640
		<b>8 658</b>	<b>4 840</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	139 361	136 913
	Värme	124 896	120 129
	Vatten	200	714
	Sophämtning/renhållning	29 087	0
		<b>293 544</b>	<b>257 757</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 104	22 444
	Bredband	80 436	60 355
		<b>102 540</b>	<b>82 799</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 650</b>	<b>21 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>503 503</b>	<b>440 016</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	245	0
	Tele- och datakommunikation	600	20 508
	Hyresförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	14 977	0
	Föreningskostnader	0	1 000
	Styrelseomkostnader	0	539
	Fritids- och trivselkostnader	404	0
	Förvaltningsarvode	52 104	50 730
	Administration	3 863	1 367
	Konsultarvode	35 772	0
		<b>107 965</b>	<b>74 147</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 998	29 998
	Kostnadsersättningar	409	0
	Sociala kostnader	7 003	7 317
		<b>38 410</b>	<b>37 315</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	550 351	550 351
		<b>550 351</b>	<b>550 351</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	110 140 000	110 140 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>110 140 000</b>	<b>110 140 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 737 333	-1 186 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-550 351	-550 351
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 287 684</b>	<b>-1 737 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>107 852 316</b>	<b>108 402 667</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 832 700	43 832 700
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 002 000	42 002 000
	Taxeringsvärde mark	16 183 000	16 183 000
		<b>58 185 000</b>	<b>58 185 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	2 185 000	2 185 000
		<b>58 185 000</b>	<b>58 185 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Andelar i Havsljusets samfällighet	10 400 000	10 400 000
		<b>10 400 000</b>	<b>10 400 000</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Momsfordring Skatteverket	185 364	216 258
		<b>185 364</b>	<b>216 258</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	24 811	10 786
	Klientmedel hos SBC	338 671	264 130
		<b>363 482</b>	<b>274 916</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring		22 484	22 104
	Upplupna intäkter		56 667	55 941
			<b>79 151</b>	<b>78 045</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början		316 118	228 840
	Reservering enligt stadgar		87 278	87 278
	Reservering enligt stämmobeslut avser 2014		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>403 396</b>	<b>316 118</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>			
	Swedbank	0,000 %	0	4 410 000	-
	Swedbank	1,070 %	2 050 000	2 050 000	2019-04-25
	Swedbank	3,890 %	13 230 000	13 230 000	2020-04-27
	Swedbank	3,580 %	8 820 000	8 820 000	2018-04-27
	Handelsbanken	1,380 %	4 100 000	0	2022-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 200 000</b>	<b>28 510 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 102 400	-285 000	
			<b>19 097 600</b>	<b>28 225 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 800 000 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		29 400 000	29 400 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Värme		44 592	44 117
	Sophämtning		29 087	0
	Ränta		9 430	0
	Avgifter och hyror		161 164	170 035
			<b>244 273</b>	<b>214 152</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Garantibesiktning genomförs den 10-11 januari 2018.

---


Styrelsens underskrifter

---

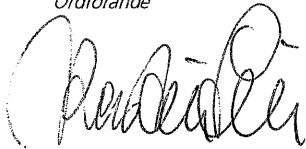
MALMÖ den 28 / 3 2018



Rolf Karlsson  
*Ordförande*



Markus Gunnskog  
*Sekreterare*



Kerstin Lill  
*Kassör*



Mustafa Ashir  
*Ledamot*



Ola Stockelius  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 30 april 2018



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor