



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Havsljuset 2



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 sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

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 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-04 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 samfällighetsföreningen Havsljusets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 24 procent. Samfälligheten förvaltar garage och gemensamma lokaler för el, ventilation, värme och varmvatten samt planteringsytor.

Styrelsen

Bengt Eriksson	Ordförande
Jan Andersson	Ledamot
Lars Larsson	Ledamot
Ingemar Mårtensson	Ledamot
Carina Opasiak	Ledamot
Sanna Hässlehult	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Bengt Nordh och Mats Ageberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjömannen 7	2012	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.

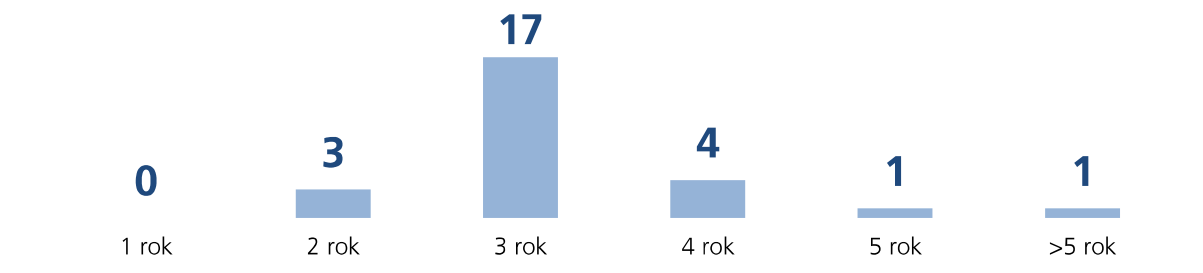
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 624 m², varav 2 476 m² utgör boyta och 148 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi	60 m ²	hyr
Studio TS	38 m ²	bostadsrätt
Extra Rent	50 m ²	hyr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Del i samfällighetsförening	Föreningens del är 24 %.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades Årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytbehandling av balkonger	2019	Garantiarbete
Ventilationskontroll	2018	Inställning av ventilationen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete	2022	Enstaka åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	HSB Malmö
Bredband, bredbandstelefon, Digital-TV	Telia
Hiss	Kone
Ventilation	HBG Ventilation Styrteknik
El	E.ON
Besiktningstjänster	DEKRA

Föreningens ekonomi

Linjär avskrivning tillämpas och avskrivningstiden är 120 år.

Föreningen tar ut preliminär avgift för el och varmvatten, som på årsbasis avstäms och regleras på hyresavin för april månad året efter. Kostnaden för värme baseras på lägenheternas respektive lokalens yta.

Under 2021 har ett lån omsatts, och samtidigt amorterades 650 kSEK. Det nya lånet är på 6000 kSEK med en ränta på 0.75 % per 2021-12-31 och är upptaget hos Handelsbanken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 081 844	1 967 660
Finansiella intäkter	172	32
Minskning långa fordringar	79 584	79 584
Minskning kortfristiga fordringar	22 165	21 009
	2 183 765	2 068 285

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	960 796	657 807
Finansiella kostnader	311 806	500 019
Minskning av långfristiga skulder	650 000	1 226 000
Minskning av kortfristiga skulder	66 136	75 505
	1 988 737	2 459 331

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

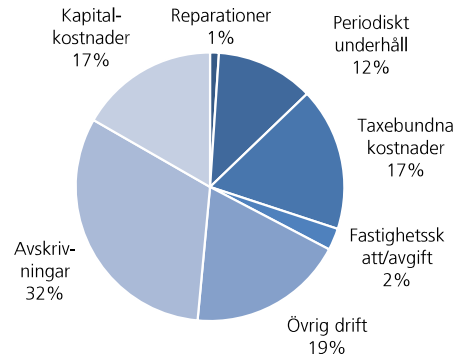
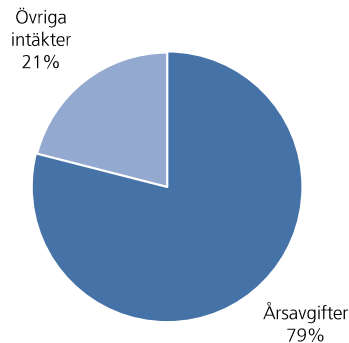
1 256 525 **1 061 498**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

195 027 **-391 046**

*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 1 429kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även i år höll vi föreningsstämman/årsmötet utomhus, på gården, en fin sommarkväll i juni. Skälet till detta var att coronapandemin fortfarande innebar begränsningar i möjligheterna att träffas inomhus. Under hösten lättade begränsningarna och vi kunde samlas allihopa till en mingelkväll på Park In i samband med Lucia.

Vi har under våren bytt ut golvet på de två altanerna högst upp i huset, tillhörande lgh 1703 och 1801.

Det minsta av våra tre lån har omsatts och samtidigt amorterats med 650.000 kr. Lånet uppgår nu till 6 mkr. Räntan har bundits till 0.75% (tidigare 1,3%) i fem år.

Tre av våra lägenheter har bytt ägare under året. Lgh 1204 har köpts av Lukas Eriksson och Susanne Antonsson. Lgh 1404 har köpts av Marlène Hall och Robert Strand och lgh 1603 har köpts av Johan Sandberg och Anna Steen. Vi hälsar våra nya grannar varmt välkomna till vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 213	10 461	10 928	10 928
Elkostnad/m ² totalyta	51	36	70	67
Värmekostnad/m ² totalyta	58	41	52	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	1	2	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	191	264	303
Soliditet (%)	77	77	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	218	218	43	-75
Nettoomsättning (tkr)	2 052	1 949	2 064	2 052

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m² bostäder och 148 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	92 785 000	0	0	92 785 000
Fond för yttre underhåll	1 441 995	240 000	0	1 201 995
S:a bundet eget kapital	94 226 995	240 000	0	93 986 995
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 893 913	-240 000	218 077	-1 871 989
Årets resultat	217 624	217 624	-218 077	218 077
S:a ansamlad förlust	-1 676 289	-22 376	0	-1 653 913
S:a eget kapital	92 550 706	217 624	0	92 333 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	217 624
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 653 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	-1 676 289

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	220 076
	-1 456 213

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 051 604	1 948 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 240	18 998
Summa rörelseintäkter		2 081 844	1 967 660

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-828 184	-557 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 926	-66 041
Personalkostnader	Not 6	-34 686	-33 986
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 552 586	-1 249 597

RÖRELSERESULTAT

529 259 **718 064**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 806	-500 019
Summa finansiella poster		-311 635	-499 987

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

217 624 **218 077**

ÅRETS RESULTAT

217 624 **218 077**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	108 086 724	108 678 514
Summa materiella anläggningstillgångar		108 086 724	108 678 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		270 724	350 308
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 670 724	10 750 308
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 757 448	119 428 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		300	6 673
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 300 605	1 121 370
Summa kortfristiga fordringar		1 300 905	1 128 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 300 905	1 128 043
SUMMA TILLGÅNGAR		120 058 353	120 556 865

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 441 995	1 201 995
Summa bundet eget kapital		94 226 995	93 986 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 893 913	-1 871 989
Årets resultat		217 624	218 077
Summa ansamlad förlust		-1 676 289	-1 653 913
SUMMA EGET KAPITAL		92 550 706	92 333 082
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 800 000	20 800 000
Summa långfristiga skulder		26 800 000	20 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	6 650 000
Leverantörsskulder		19 865	15 599
Skatteskulder		99 500	99 500
Övriga skulder		281 554	367 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 728	291 671
Summa kortfristiga skulder		707 647	7 423 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 058 353	120 556 865

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).

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	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	1 535 052	1 535 052
Årsavgifter - lokaler moms	102 216	102 216
Hyrer lokaler momspliktiga	9 078	9 078
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Vattenintäkter	882	27 168
Vattenintäkter moms	53 967	0
Vatten-/värmeintäkter	125 748	121 792
Vattenintäkter avräkning	251	0
Elintäkter	232	0
Elintäkter moms	130 394	73 491
Elintäkter avräkning	13 921	0
Öresutjämning	-8	-6
	2 051 604	1 948 663

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	13 000	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 841
Övriga intäkter	17 240	17 157
	30 240	18 998

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	21 629
	Fastighetsskötsel beställning	2 049	1 724
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	680	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	375	0
	Städning entreprenad	50 635	59 061
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 834	0
	Hissbesiktning	1 199	1 060
	Bevakning	893	0
	Gemensamma utrymmen	60	0
	Gård	0	1 806
	Serviceavtal	21 978	21 017
	Förbrukningsmateriel	7 567	2 608
	Teleport/hissanläggning	3 187	3 079
		111 456	111 985
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 341	974
	Lås	263	1 773
	Ventilation	8 060	26 063
	Elinstallationer	0	1 516
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 942
	Hiss	3 239	16 400
		18 903	57 667
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	1 950	0
	VVS	21 126	0
	Balkonger/altaner	197 000	0
		220 076	0
	Taxebundna kostnader		
	El	134 746	93 591
	Värme	152 377	108 494
	Vatten	7 317	2 230
	Sophämtning/renhållning	26 009	29 791
		320 449	234 106
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 595	24 359
	Kabel-TV	22 541	0
	Bredband	59 413	79 912
		107 549	104 271
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 750	49 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	828 184	557 780

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	0
	Medlemsinformation	50	0
	Tele- och datakommunikation	759	0
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Revisionsarvode extern revisor	10 258	10 134
	Föreningskostnader	10 542	2 113
	Styrelseomkostnader	500	1 025
	Förvaltningsarvode	72 590	50 393
	Administration	890	1 925
		97 926	66 041
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 210	26 948
	Sociala kostnader	5 476	7 038
		34 686	33 986
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	591 790	591 790
		591 790	591 790
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 915 000	112 915 000
	Utgående anskaffningsvärde	112 915 000	112 915 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 236 486	-3 644 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-591 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 828 276	-4 236 486
	Planenligt restvärde vid årets slut	108 086 724	108 678 514
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 615 000	41 615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 075 000	46 075 000
	Taxeringsvärde mark	22 500 000	22 500 000
		68 575 000	68 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 600 000	63 600 000
	Lokaler	4 975 000	4 975 000
		68 575 000	68 575 000

Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2021-12-31	2020-12-31	
	Andelar i Havsljusets samfällighet	10 400 000	10 400 000	
		10 400 000	10 400 000	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	42 580	42 628	
	Klientmedel hos SBC	597 393	1 061 498	
	Fordringar	0	17 244	
	Fordringar kreditfakturor	1 500	0	
	Räntekonto hos SBC	659 133	0	
		1 300 605	1 121 370	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	1 201 995	952 095	
	Reservering enligt stadgar	240 000	249 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 441 995	1 201 995	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,000 %	0	6 650 000
	Nordea	1,500 %	9 700 000	9 700 000
	SBAB	0,950 %	11 100 000	11 100 000
	Handelsbanken	0,750 %	6 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut	26 800 000	27 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-6 650 000	
		26 800 000	20 800 000	

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

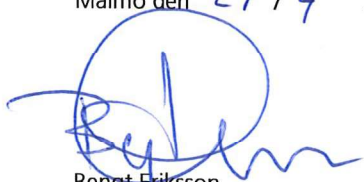
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	79 641	50 903
	Vatten	2 300	0
	Sophämtning	11 902	29 791
	Arvoden	28 560	28 440
	Sociala avgifter	8 974	8 800
	Ränta	10 217	10 309
	Avgifter och hyror	165 135	163 428
		306 728	291 671

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För närvarande är inga större underhållsarbeten inplanerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 29 / 4 2022



Bengt Eriksson
Ordförande



Jan Andersson
Ledamot



Lars Larsson
Ledamot



Ingemar Mårtensson
Ledamot



Carina Opasiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2022



Martin Johnsson
Auktiserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 2
Org.nr. 769615-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 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 19 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 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. Risken 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 Havsluset 2 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 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 29 april 2022



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