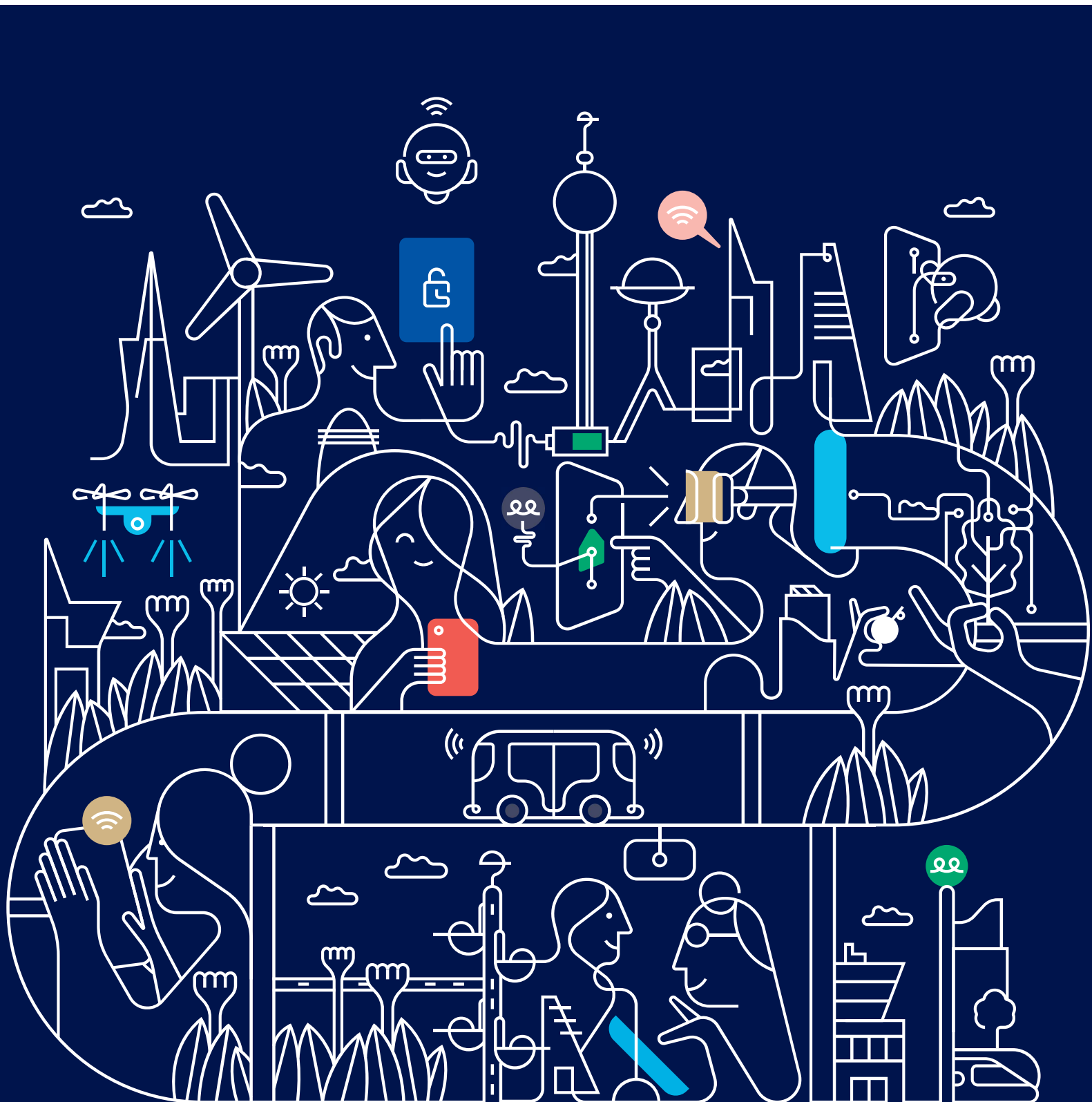




2022

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
-----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Merja Diaz
Federica Viera

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

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

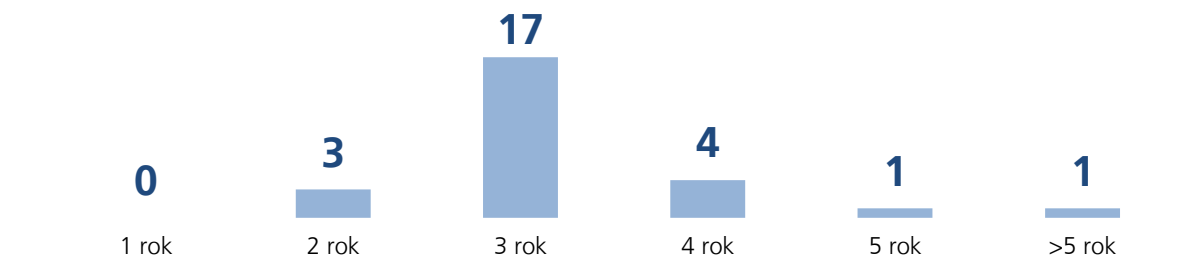
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 274 m², varav 2 476 m² utgör boyta och 798 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio TS	38 m ²	Bostadsrätt
Extra Rent	50 m ²	Hyr
F.d. Sushi	60 m ²	Outhyrd

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Del i samfällighetsförening
Havsljusets Samfällighetsförening

Kommentar

Föreningens del är 24 %.
Föreningen är frivilligt
momsregistrerad avseende
verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Batteribyte brandvarnarna	2022	Alla lägenheterna
Byte av altangolv	2021	Lgh 1801 och 1703
Ytbehandling av balkonger	2019	Garantiarbete
Ventilationskontroll	2018	Inställning av ventilationen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete	2023	Enstaka åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
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 lokalernas yta.

Under 2002 har inga lån omsatts.

Fr.o.m. 2023 kommer en höjning av avgifterna att ske med 5% och värmekostnaden öka med 5 kr/kvm o år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 038 054	2 081 844
Finansiella intäkter	4 604	172
Minskning långa fordringar	79 584	79 584
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 165
	2 122 242	2 183 765

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	813 410	960 796
Finansiella kostnader	296 008	311 806
Ökning av kortfristiga fordringar	20 110	0
Minskning av långfristiga skulder	0	650 000
Minskning av kortfristiga skulder	47 225	66 136
	1 176 752	1 988 737

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

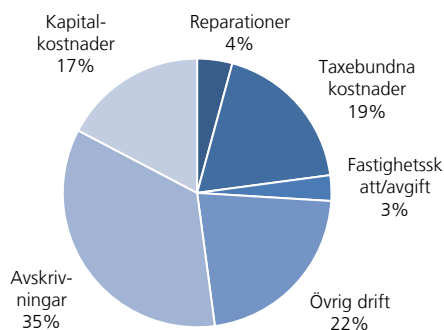
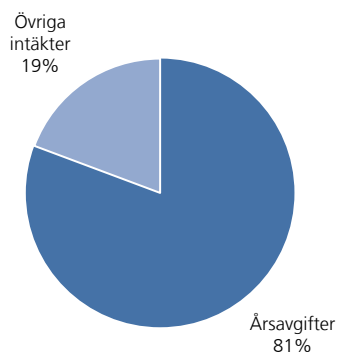
2 202 015 **1 256 525**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

945 490 **195 027**

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. 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

Tyvärr har en av våra medlemmar, Mats Ageberg, avlidit under året, 77 år gammal. Mats var, sedan många år tillbaka, ordförande i valberedningen.

Efter att smittspridningen av coronaviruset avtagit, höll vi årsmötet som vanligt på Park Inn, med en stunds mingel innan mötet.

Det allmänna ekonomiska läget i Sverige har förstås också drabbat vår förening. Stigande priser, stigande elkostnader och stigande räntor påverkar oss alla. Särskilt de stigande räntorna gjorde att styrelsen i höstas beslutade att höja årsavgiften med 5%. Höjningen motiverades i första hand av att ett av våra lån ska skrivas om under 2023 och vi räknar med en betydande ökning av räntekostnaderna. Styrelsen beslutade också att höja värmeavgiften med 5 kr/kvm.

Lgh 1501 har sålts till Sophia och Berk Akbay, som flyttar in under våren 2023.

Årsmötet har utsett Merja Diaz och Federica Viero till ny valberedning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 213	10 213	10 461	10 928
Elkostnad/m ² totalyta	49	51	36	70
Värmekostnad/m ² totalyta	59	58	41	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	3	1	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	119	191	264
Soliditet (%)	77	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	341	218	218	43
Nettoomsättning (tkr)	2 034	2 052	1 949	2 064

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m² bostäder och 798 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	1 461 919	240 000	-220 076	1 441 995
S:a bundet eget kapital	94 246 919	240 000	-220 076	94 226 995
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 696 213	-240 000	437 700	-1 893 913
Årets resultat	341 451	341 451	-217 624	217 624
S:a fritt eget kapital	-1 354 762	101 451	220 076	-1 676 289
S:a eget kapital	92 892 157	341 451	0	92 550 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	341 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 456 213
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	-1 354 762

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 354 762
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 033 752	2 051 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 302	30 240
Summa rörelseintäkter		2 038 054	2 081 844
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-669 089	-828 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 652	-97 926
Personalkostnader	Not 6	-34 668	-34 686
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 405 199	-1 552 586
RÖRELSERESULTAT		632 854	529 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 604	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 008	-311 806
Summa finansiella poster		-291 404	-311 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		341 451	217 624
ÅRETS RESULTAT		341 451	217 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	107 494 934	108 086 724
Summa materiella anläggningstillgångar	107 494 934	108 086 724
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	191 140	270 724
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 591 140	10 670 724
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 086 074	118 757 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 771	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 253 734	1 300 605
Summa kortfristiga fordringar	2 266 505	1 300 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 266 505	1 300 905
SUMMA TILLGÅNGAR	120 352 579	120 058 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 461 919	1 441 995
Summa bundet eget kapital		94 246 919	94 226 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 696 213	-1 893 913
Årets resultat		341 451	217 624
Summa fritt eget kapital		-1 354 762	-1 676 289
SUMMA EGET KAPITAL		92 892 157	92 550 706
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 100 000	26 800 000
Summa långfristiga skulder		17 100 000	26 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 700 000	0
Leverantörsskulder		43 893	19 865
Skatteskulder		101 100	99 500
Övriga skulder		199 772	281 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	315 658	306 728
Summa kortfristiga skulder		10 360 423	707 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 352 579	120 058 353

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 535 052	1 535 052
Årsavgifter - lokaler moms	102 216	102 216
Hyror lokaler momspliktiga	9 119	9 078
Bredbandsintäkter	84 318	79 872
Vattenintäkter	0	882
Vattenintäkter moms	55 548	53 967
Vatten-/värmeintäkter	134 172	125 748
Vattenintäkter avräkning	-3 098	251
Elintäkter	0	232
Elintäkter moms	119 808	130 394
Elintäkter avräkning	-15 973	13 921
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 692	0
Öresutjämning	0	-8
	2 033 752	2 051 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	13 000
Övriga intäkter	4 302	17 240
	4 302	30 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 314	2 049
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	680
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	375
	Städning entreprenad	58 018	50 635
	Städning enligt beställning	1 706	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 834
	Hissbesiktning	1 208	1 199
	Bevakning	0	893
	Gemensamma utrymmen	0	60
	Serviceavtal	23 517	21 978
	Förbrukningsmateriel	318	7 567
	Teleport/hissanläggning	3 505	3 187
	Brandskydd	14 091	0
		116 676	111 456
	Reparationer		
	Lokaler	6 191	0
	Entré/trapphus	0	7 341
	Lås	1 960	263
	Ventilation	22 360	8 060
	Elinstallationer	9 461	0
	Hiss	23 024	3 239
	Vattenskada	8 784	0
		71 780	18 903
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	1 950
	VVS	0	21 126
	Balkonger/altaner	0	197 000
		0	220 076
	Taxebundna kostnader		
	El	128 066	134 746
	Värme	156 120	152 377
	Vatten	2 550	7 317
	Sophämtning/renhållning	29 753	26 009
		316 489	320 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 139	25 595
	Kabel-TV	21 086	22 541
	Bredband	64 569	59 413
		112 794	107 549
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 350	49 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	658 324	828 184

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	618	1 875
	Medlemsinformation	0	50
	Tele- och datakommunikation	921	759
	Inkassering avgift/hyra	457	463
	Revisionsarvode extern revisor	14 831	10 258
	Föreningskostnader	12 095	10 542
	Styrelseomkostnader	0	500
	Fritids- och trivselkostnader	1 493	0
	Förvaltningsarvode	73 165	72 590
	Administration	6 072	890
		109 652	97 926

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 730	29 210
	Sociala kostnader	4 938	5 476
		34 668	34 686

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	591 790	591 790
		591 790	591 790

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 828 276	-4 236 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-591 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 420 066	-4 828 276
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 494 934	108 086 724
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 615 000	41 615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 415 000	46 075 000
	Taxeringsvärde mark	20 520 000	22 500 000
		77 935 000	68 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 800 000	63 600 000
	Lokaler	5 135 000	4 975 000
		77 935 000	68 575 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	50 219	42 580
	Klientmedel hos SBC	1 148 278	597 393
	Fordringar kreditfakturor	1 500	1 500
	Räntekonto hos SBC	1 053 737	659 133
		2 253 734	1 300 605

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 441 995	1 201 995
	Reservering enligt stadgar	240 000	240 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-220 076	0
	Vid årets slut	1 461 919	1 441 995

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,750 %	6 000 000	6 000 000	2026-06-01
	Nordea	1,500 %	9 700 000	9 700 000	2023-06-14
	SBAB	0,950 %	11 100 000	11 100 000	2025-05-29
	Summa skulder till kreditinstitut		26 800 000	26 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 700 000	0	
			17 100 000	26 800 000	

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	74 854	79 641
	Vatten	901	2 300
	Sophämtning	14 877	11 902
	Arvoden	28 980	28 560
	Sociala avgifter	9 106	8 974
	Ränta	10 217	10 217
	Avgifter och hyror	176 724	165 135
		315 658	306 728

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

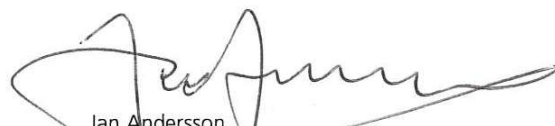
Vi har inga större underhållsarbeten eller andra åtgärder inplanerade under år 2023.
Underhållsplanen följs upp årligen.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 7 / 3 2023



Bengt Eriksson
Ordförande



Jan Andersson
Ledamot



Lars Larsson
Ledamot



Ingemar Mårtensson
Ledamot



Carina Opasiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2023



Martin Johnsson
Auktoriserad 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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Havsljuset 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Styrelsen 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 Havsljuset 2 för år 2022 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 Brf Havsljuset 2 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 tryggt 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 14 april 2023,



Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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