



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Havsljuset 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

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 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 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, gemensamma lokaler för el, ventilation, värme o varmvatten samt planteringsytor.

Styrelsen

Bengt Eriksson	Ledamot
Ingemar Mårtensson	Ledamot
Carina Opasiak	Ledamot

Jan Andersson	Suppleant
Björn Nils Olof Fridell	Suppleant
Lars Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

Deloitte fr.o.m. 2016-04-12

Valberedning

Mats Ageberg
Bengt Nordh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-18.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-10. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

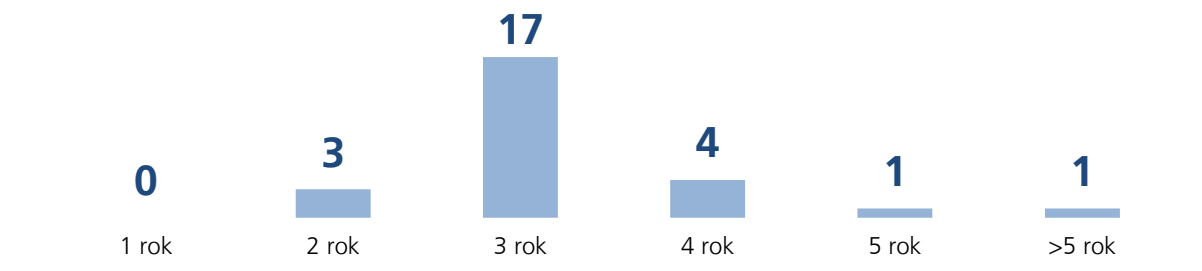
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 274 m², varav 2 476 m² utgör lägenhetsyta och 148 m² utgör lokalyta samt 650 m² garage.

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
Malmö Kemtvätt	50 m ²	hyr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll	2018	Inställning av ventilationen
Målningsarbete	2022	Enstaka åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

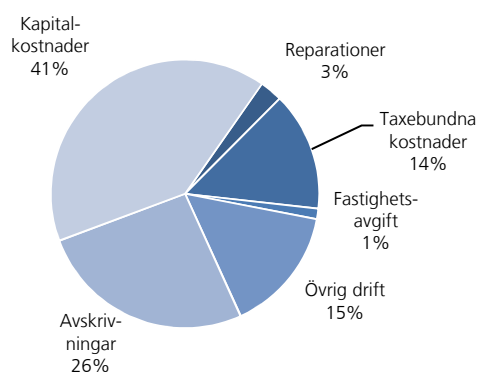
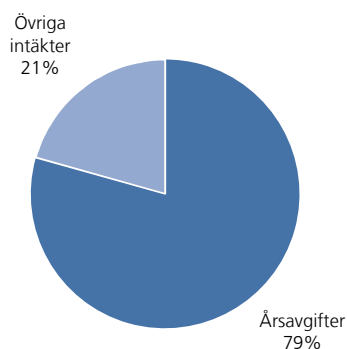
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB Malmö
Lokalvård	HSB Malmö
Bredband, bredbandstelefon, Digital-TV	Telia
Hiss	Kone
Ventilation	HBG Ventilation Styrteknik

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	919 035	1 592 013
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 074 650	2 133 207
Finansiella intäkter	128	0
Minskning långa fordringar	79 584	0
Minskning kortfristiga fordringar	74 300	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	603 716
	2 228 662	2 736 923
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	761 551	634 434
Finansiella kostnader	916 400	981 580
Ökning av långfristiga fordringar	0	668 644
Ökning av kortfristiga fordringar	0	71 492
Minskning av långfristiga skulder	0	1 053 750
Minskning av kortfristiga skulder	74 558	0
	1 752 510	3 409 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 395 188	919 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	476 153	-672 978

*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 1 315 kr 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 värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren upprättades en underhållsplan. Planen gjordes av Sustend AB, som också gjort underhållsplanerna för de övriga Strandhusen och för samfälligheten. I planen uttrycks uppskattning av husets kvalitet i flera avseenden. Planen innehåller en del anmärkningar som planförfattaren anser vara garantiåtgärder, och som har lyfts fram i samband med femårsbesiktningen. I planen pekas på några få underhållsåtgärder som föreningen bör genomföra, bl.a. målning av dörr till cykelgarage. Styrelsen kommer att gå igenom underhållsplanen en gång om året och ta ställning till vilka underhålls-åtgärder som ska göras. Underhållsplanen ska uppdateras var tredje år.

I oktober genomfördes femårsbesiktningen av huset. I stort sett samtliga lägenheter inspekterades (det saknades tillträde till tre lägenheter) tillsammans med trapphuset och korridorerna samt husets fasader. Inspektionen visade på många sprickor i målning, både i lägenheter och på fasaderna. Den visade också på knarr i golven i en del lägenheter samt på skador i balkongernas ytskikt. Exteriört anmärktes också på slitage på armaturerna och på släpp i fogar mellan krönplattor. Flertalet av anmärkningarna åtgärdades vid en samlad insats av flera berörda entreprenörer under en vecka i december.

I samband med besiktningen framkom att ventilationen inte fungerade fullt ut som den ska, vilket bl.a. förorsakar att dofter sprids i korridorer mm. Det finns behov av en total genomgång av alla ventilationsdon i hela huset.

Porttelefonen mot gatan har bytts ut och garantitiden för telefonen mot gården har förlängts.

Under året har inget av föreningens tre lån omsatts. Årets resultat har påverkats negativt bl.a. för att kostnaden för underhållsplanen blev dyrare än budgeterat. Kostnaden för att Sustend var ombud vid garantibesiktningen och fördröjade utdebiteringar från samfälligheten gör att resultatet blev sämre än budgeterat.

Den 10 december hade föreningen en extra bolagsstämma för att göra vissa ändringar i stadgarna. Ändringarna föranleddes av ändringarna i lagen om ekonomiska föreningar och handla om ändringar i tidersangivelser för bl.a. kallelser till föreningsstämmor. Samma dag hade föreningen sin traditionella glöggträff.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 0 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	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	611	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	17	17	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 342	11 342	11 744	11 744
Elkostnad/m ² totalyta	49	47	43	42
Värmekostnad/m ² totalyta	40	23	41	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	2	2	0	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	280	300	323	323
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	-75	-225	-402
Nettoomsättning (tkr)	2 059	1 952	1 968	1 826

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	467 095	150 000	-15 205	332 300
S:a bundet eget kapital	93 252 095	150 000	-15 205	93 117 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-909 718	-150 000	-59 392	-700 326
Årets resultat	-194 963	-194 963	74 597	-74 597
S:a ansamlad förlust	-1 194 681	-344 963	15 205	-774 923
S:a eget kapital	92 147 414	-194 963	0	92 342 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-759 718
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-1 104 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 104 681
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 059 241	2 097 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 409	35 789
Summa rörelseintäkter		2 074 650	2 133 207
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-605 966	-511 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 187	-90 438
Personalkostnader	Not 6	-30 398	-32 237
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 353 341	-1 226 224
RÖRELSERESULTAT		721 309	906 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 400	-981 580
Summa finansiella poster		-916 272	-981 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 963	-74 597
ÅRETS RESULTAT		-194 963	-74 597

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	110 453 884	111 045 674
Summa materiella anläggningstillgångar		110 453 884	111 045 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		589 060	668 644
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 989 060	11 068 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 442 944	122 114 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 471	10 231
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 406 940	1 005 327
Summa kortfristiga fordringar		1 417 411	1 015 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 417 411	1 015 558
SUMMA TILLGÅNGAR		122 860 355	123 129 876

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	467 095	332 300
Summa bundet eget kapital		93 252 095	93 117 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-909 718	-700 326
Årets resultat		-194 963	-74 597
Summa fritt eget kapital		-1 104 681	-774 923
SUMMA EGET KAPITAL		92 147 414	92 342 377
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 761 250	29 761 250
Summa långfristiga skulder		29 761 250	29 761 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		17 061	39 085
Skatteskulder		58 620	41 770
Övriga skulder		597 614	694 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	278 396	251 337
Summa kortfristiga skulder		951 691	1 026 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 860 355	123 129 876

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 535 052	1 535 052
Årsavgifter - lokaler moms	102 216	102 216
Hyror lokaler momspiktiga	11 328	11 328
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Vattenintäkter	56 935	69 148
Vatten-/värmeintäkter	134 172	33 543
Elintäkter	106 680	131 908
Elintäkter moms	29 335	6 300
Värmeintäkter	0	97 257
Övriga debiterade avgifter	0	11 750
Överlåtelse/pantsättning	0	3 995
Överlåtelse	0	5 560
Avgift andrahandsuthyrning	3 650	9 490
Öresutjämning	1	-1
	2 059 241	2 097 418

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	15 409	35 789
	15 409	35 789

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 358	5 011
	Städning entreprenad	50 197	48 268
	Städning enligt beställning	811	0
	Hissbesiktning	1 056	942
	Serviceavtal	26 170	18 148
	Förbrukningsmateriel	2 702	2 223
	Teleport/hissanläggning	2 845	0
		86 139	74 593
	Reparationer		
	Källare	0	5 858
	Entré/trapphus	6 886	0
	Lås	1 103	5 497
	Ventilation (jourutryckning 2017)	18 640	2 500
	Elinstallationer	18 176	0
	Hiss	0	5 224
	Fönster	2 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse (måsbekämpning)	16 328	0
		63 383	19 078
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	15 206
		0	15 206
	Taxebundna kostnader		
	El	159 201	152 824
	Värme	129 895	75 283
	Vatten	6 235	7 056
	Sophämtning/renhållning	28 859	0
		324 190	235 162
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 784	44 532
	Bredband	80 160	94 011
		102 944	138 543
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 310	29 177
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	605 966	511 760
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	989	748
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 971	1 451
	Föreningskostnader	9 626	8 671
	Fritids- och trivselkostnader	1 091	0
	Förvaltningsarvode	34 739	58 061
	Förvaltningsarvoden övriga	4 038	16 576
	Administration	1 096	4 931
	Konsultarvode	62 786	0
		125 187	90 438

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 580	26 000
	Sociala kostnader	3 818	6 237
		30 398	32 237
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	591 790	591 790
		591 790	591 790
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-1 869 326	-1 277 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-591 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 461 116	-1 869 326
	Planenligt restvärde vid årets slut	110 453 884	111 045 674
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 615 000	41 615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 319 000	42 319 000
	Taxeringsvärde mark	19 212 000	19 212 000
		61 531 000	61 531 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 600 000	58 600 000
	Lokaler	2 931 000	2 931 000
		61 531 000	61 531 000
Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2017	2016
	Andelar i samfälligheten	10 400 000	10 400 000

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto		6 809	12 546
Momsavräkning		0	6 422
Klientmedel hos SBC		1 395 188	919 035
Inkasso		4 943	0
Fordringar		0	67 324
		1 406 940	1 005 327

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		332 300	160 000
Reservering enligt stadgar		150 000	92 300
Reservering enligt stämmobeslut		0	80 000
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-15 205	0
Vid årets slut		467 095	332 300

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
SBAB	3,420 %	10 785 250	10 785 250	2018-06-15
SBAB	3,740 %	12 326 000	12 326 000	2020-06-15
Nordea	1,300 %	6 650 000	6 650 000	2021-05-19
Summa skulder till kreditinstitut		29 761 250	29 761 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		29 761 250	29 761 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 761 250 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	16 134	0
	Värme	46 808	0
	Vatten	3 734	0
	Sophämtning	28 859	0
	Arvoden	26 580	26 000
	Sociala avgifter	6 000	8 000
	Ränta	3 842	3 842
	Avgifter och hyror	146 439	160 805
	Värme	0	49 851
	Vatten	0	2 839
		278 396	251 337

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 16 januari genomfördes EB 1, dvs efterbesiktning efter femårsbesiktningen. Den visade att de åtgärder som entreprenörerna hade gjort, med anledning av anmärkningar vid besiktningen, i stort sett var utförda till belåtenhet. Vissa anmärkningar, främst på fasader och andra åtgärder utomhus, var inte genomförda utan kommer att göras längre fram under våren. Därför kommer en ny efterbesiktning, EB 2, att göras i september månad.

Med anledning av synpunkterna på ventilationen i huset, som framkom vid femårsbesiktningen, har styrelsen beslutat att en total genomgång av samtliga ventilationsdon i huset ska göras.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5 / 3 2018



Bengt Eriksson
Ledamot



Ingemar Mårtensson
Ledamot



Carina Opasiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2018



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Havsljuset 2
organisationsnummer 769615-0684**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Havsljuset 2 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Havsljuset 2 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 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 12 mars 2018



Paul Hansson
Auktoriserad revisor