

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Styrelsen

Bengt Eriksson	Ordförande
Ingemar Mårtensson	Ledamot
Carina Opasiak	Ledamot

Jan Andersson	Suppleant
Lars Larsson	Suppleant
Moa Minischetti	Suppleant

t.o.m augusti

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingemar Mårtensson och Carina Opasiak.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.



Revisor

Paul Hansson

Ordinarie Extern

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

Valberedning

Mats Ageberg

Sammanställande

Bengt Nordh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

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.

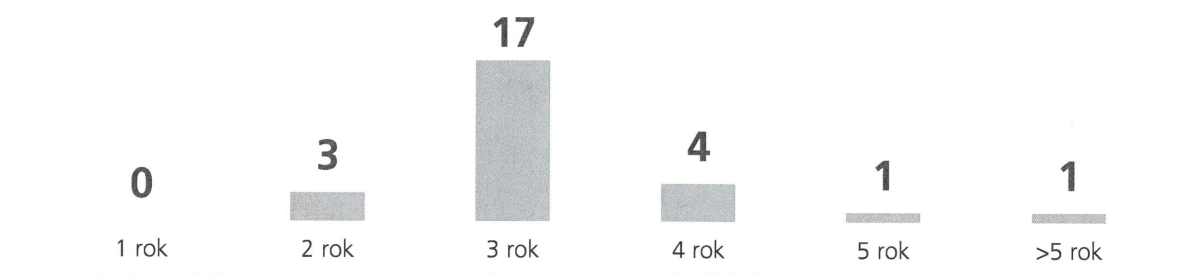
Värdeåret är 2012.

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll	2018	Inställning av ventilationen

[Signature]

Planerat underhåll	År	Kommentar
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
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 lägenhetens respektive lokalens yta.

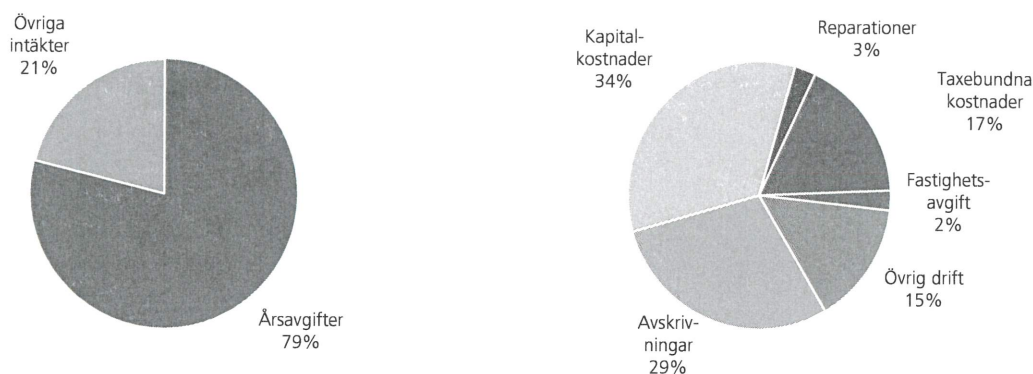
Under 2019 har inget lån omsatts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	754 287	1 395 188
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 083 612	2 070 461
Finansiella intäkter	13	73
Minskning långa fordringar	79 584	79 584
Minskning kortfristiga fordringar	29 190	0
	2 192 399	2 150 118
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	756 637	759 141
Finansiella kostnader	692 300	794 909
Ökning av kortfristiga fordringar	0	94 521
Minskning av långfristiga skulder	0	1 085 250
Minskning av kortfristiga skulder	45 206	57 197
	1 494 143	2 791 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 452 544	754 287
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	698 256	-640 901

*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 1 377 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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga balkonger på huset har renoverats och getts ny yta i form av en akrylbeläggning. Åtgärderna var nödvändiga eftersom den ursprungliga ytan eroderade i form av så kallade pop-ups, dvs små bitar lossnade.

Avtalet om tekniskt underhåll med HSB har sagts upp. Efter anbudsinfordran (tre anbud inkom) har beslutats att anlita SBC för det tekniska underhållet från och med 2020-01-01.

Samtliga lägenhetsinnehavare har fått frågan om de upplevt vinande oljud i lägenheten i samband med vindstyrkor över 8-10 m/s och med en varaktighet på 10-20 sekunder per tillfälle. De 6 lägenheter som upplevt ett vinande oljudet har i början av september fått detta åtgärdat genom justering av infästning av balkongräcket.

Moa Minischetti har avgått ur styrelsen på grund av avflyttning. Moa var suppleant.

Fyra lägenheter har bytt ägare under året. Vi hälsar Gregorius Theodosiou och Evangelia Baimpa (lgh 1701), Gustav Béen och Philippe Monforte (lgh 1603), Jennie Hammarqvist och Mikael Jacobsson (lgh 1404) samt Artin och Lillemor Ghazarian (lgh 1201) välkomna till vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 4 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: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	14	17	17	17
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 928	10 928	11 342	11 342
Elkostnad/m ² totalyta	56	53	49	47
Värmekostnad/m ² totalyta	42	44	40	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	0	2	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	211	243	280	300
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	43	-75	-195	-75
Nettoomsättning (tkr)	2 064	2 052	2 059	2 097

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	952 095	245 000	0	707 095
S:a bundet eget kapital	93 737 095	245 000	0	93 492 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 664 988	-245 000	-75 307	-1 344 681
Årets resultat	42 898	42 898	75 307	-75 307
S:a ansamlad förlust	-1 622 089	-202 102	0	-1 419 988
S:a eget kapital	92 115 006	42 898	0	92 072 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 898
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 419 988
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 000
summa balanserat resultat	-1 622 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 622 090
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 064 364	2 051 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 248	18 678
Summa rörelseintäkter		2 083 612	2 070 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-652 238	-644 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 472	-79 617
Personalkostnader	Not 6	-31 927	-34 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 348 427	-1 350 931
RÖRELSERESULTAT		735 185	719 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 300	-794 909
Summa finansiella poster		-692 287	-794 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 898	-75 307
ÅRETS RESULTAT		42 898	-75 307



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	109 270 304	109 862 094
Summa materiella anläggningstillgångar	109 270 304	109 862 094
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	429 892	509 476
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 829 892	10 909 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 100 196	120 771 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	420	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 539 678	870 731
Summa kortfristiga fordringar	1 540 098	871 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 540 098	871 031
SUMMA TILLGÅNGAR	121 640 294	121 642 601

W

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	952 095	707 095
Summa bundet eget kapital		93 737 095	93 492 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 664 988	-1 344 681
Årets resultat		42 898	-75 307
Summa fritt eget kapital		-1 622 089	-1 419 988
SUMMA EGET KAPITAL		92 115 006	92 072 107
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 350 000	28 676 000
Summa långfristiga skulder		16 350 000	28 676 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 326 000	0
Leverantörsskulder		26 839	44 983
Skatteskulder		79 060	58 620
Övriga skulder		435 201	516 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	308 188	273 990
Summa kortfristiga skulder		13 175 288	894 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 640 294	121 642 601

Handwritten signature

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	1 535 052	1 535 052
	Årsavgifter - lokaler moms	102 216	102 216
	Hyror lokaler momspliktiga	9 078	11 328
	Bredbandsintäkter	79 872	79 872
	Vattenintäkter	51 831	52 626
	Vatten-/värmeintäkter	134 005	134 172
	Elintäkter	121 594	107 654
	Elintäkter moms	30 715	27 556
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 302
	Öresutjämning	1	5
		2 064 364	2 051 783

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 977
	Övriga intäkter	19 248	16 701
		19 248	18 678

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 222	0
	Städning entreprenad	52 501	50 413
	Städning enligt beställning	1 607	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 359
	Hissbesiktning	2 819	1 095
	Gemensamma utrymmen	0	2 085
	Serviceavtal	33 731	32 905
	Förbrukningsmateriel	978	2 608
		92 857	101 465
	Reparationer		
	Entré/trapphus	5 480	0
	Lås	1 195	4 102
	Ventilation	20 402	41 372
	Elinstallationer	0	3 659
	Hiss	17 634	9 790
	Skador/klotter/skadegörelse	6 915	4 598
		51 625	63 521
	Taxebundna kostnader		
	El	184 578	175 043
	Värme	137 658	143 738
	Vatten	4 307	944
	Sophämtning/renhållning	27 671	27 671
		354 214	347 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 077	23 272
	Bredband	79 715	79 715
		103 792	102 987
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 750	29 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	652 238	644 678
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 125	1 226
	Tele- och datakommunikation	0	1 236
	Inkassering avgift/hyra	425	1 190
	Revisionsarvode extern revisor	9 887	9 887
	Föreningskostnader	8 162	7 173
	Fritids- och trivselkostnader	1 274	1 069
	Förvaltningsarvode	49 618	48 091
	Administration	980	4 430
	Konsultarvode	0	5 314
		72 472	79 617

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 720	26 895
	Sociala kostnader	4 207	7 952
		31 927	34 847
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	591 790	591 790
		591 790	591 790
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 915 000	112 915 000
	Utgående anskaffningsvärde	112 915 000	112 915 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 052 906	-2 461 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-591 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 644 696	-3 052 906
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 270 304	109 862 094
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 615 000	41 615 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 075 000	42 319 000
	Taxeringsvärde mark	22 500 000	19 212 000
		68 575 000	61 531 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 600 000	58 600 000
	Lokaler	4 975 000	2 931 000
		68 575 000	61 531 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	87 134	116 444
	Klientmedel hos SBC	1 452 544	754 287
		1 539 678	870 731



Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	707 095	467 095
	Reservering enligt stadgar	245 000	240 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	952 095	707 095

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,300 %	6 650 000	6 650 000	2021-05-19
	SBAB	1,500 %	9 700 000	9 700 000	2023-06-14
	SBAB	3,740 %	12 326 000	12 326 000	2020-06-15
	Summa skulder till kreditinstitut		28 676 000	28 676 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 326 000	0	
			16 350 000	28 676 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 676 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	55 258	51 138
	Vatten	1 970	1 944
	Sophämtning	27 671	27 671
	Arvoden	27 300	26 880
	Sociala avgifter	6 100	8 000
	Ränta	9 665	10 309
	Avgifter och hyror	180 224	148 049
		308 188	273 990



Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tre lån på totalt 28,7 mkr, varav ett lån på 12,3 mkr ska omsättas under året. Med nuvarande ränteläge räknar vi med att kunna sänka föreningens räntekostnader.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 3 2020



Bengt Eriksson
Ordförande



Ingemar Mårtensson
Ledamot



Carina Opasiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 2
organisationsnummer 769615-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 31 mars 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor