

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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
Lars Larsson	Suppleant
Moa Minischetti	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 2018-04-17.

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.

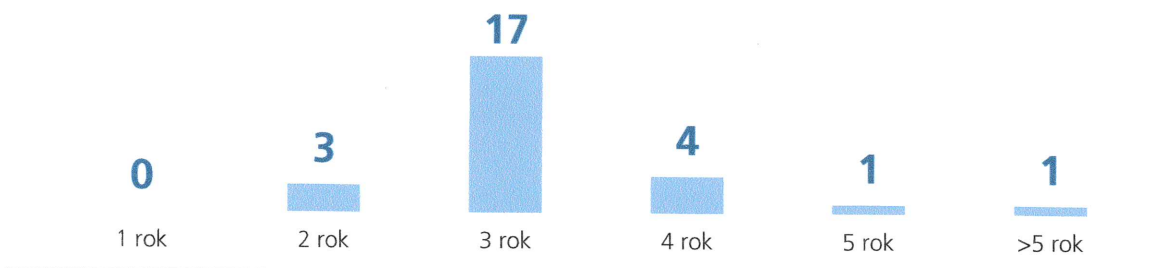
Värdeåret är 2012.

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

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll	2018	Inställning av ventilationen
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 av anläggningstillgång tillämpas och avskrivningsplanen är 120 år.

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

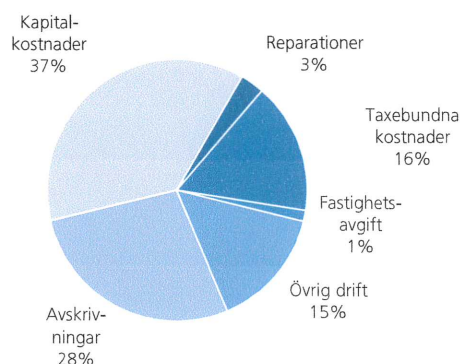
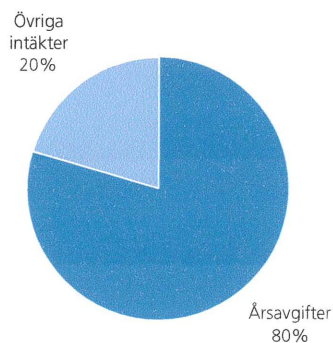
Under året har ett lån hos SBAB på 10 785 250 kr ersatts med ett nytt lån hos Nordea på 9 700 000, efter amortering av något över 1 miljon kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 395 188	919 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 070 461	2 074 650
Finansiella intäkter	73	128
Minskning långa fordringar	79 584	79 584
Minskning kortfristiga fordringar	0	74 300
	2 150 118	2 228 662
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	759 141	761 551
Finansiella kostnader	794 909	916 400
Ökning av kortfristiga fordringar	94 521	0
Minskning av långfristiga skulder	1 085 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	57 197	74 558
	2 791 018	1 752 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	754 287	1 395 188
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-640 901	476 153

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en förteckning över register inom brf Havsljuset 2 som hanterar personuppgifter tagits fram, enligt GDPR (gemensam lag om behandling av personuppgifter).

Följande register inom brf Havsljuset 2 hanterar personuppgifter

1. Medlems och lägenhetsregister som hanteras av SBC
 - biträdesavtal tecknat med SBC
2. Nyckelförteckning hanteras inom brf Havsljuset 2
3. Taggförteckning hanteras inom brf Havsljuset 2
4. Maillista över samtliga medlemmar hanteras inom brf Havsljuset 2
5. Arvodesregister för styrelsen hanteras inom brf Havsljuset

Under året har ett av våra tre lån omplacerats från SBAB till Nordea, varigenom vi kunde sänka räntan från 3,42% till 1,55%. Samtidigt amorterade vi lånet med 1,085 mkr så att det nu uppgår till 9,7 mkr. Föreningens räntekostnader minskade med 218.000 kr.

Efterbesiktning 2 efter femårsbesiktningen genomfördes i september. Samtliga besiktningsanmärkningar i lägenheterna är nu åtgärdade, förutom ett golvnarr i en av dem. Kvarstår gör också åtgärder på våra balkonger, som ska genomföras under våren 2019.

Samtliga ventilationsdon i samtliga lägenheter besiktigades och justerades i våras. Dessutom genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll under hösten. Vi kan därför konstatera att vårt ventilationssystem, utifrån förutsättningarna, fungerar utmärkt.

Båda porttelefonerna är nu utbytta och fungerar bra.

Två av lägenheterna i huset har bytt ägare. Vi hälsar Charlotte och Anders Dahlström (lgh 1403) samt Ann Bergström och Mathias Tarquinio (lgh 1302) välkomna till vår förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	624	624	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	17	17	17	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 928	11 342	11 342	11 744
Elkostnad/m ² totalyta	53	49	47	43
Värmekostnad/m ² totalyta	44	40	23	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	0	2	2	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	243	280	300	323
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	-195	-75	-225
Nettoomsättning (tkr)	2 052	2 059	2 097	1 968

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	707 095	240 000	0	467 095
S:a bundet eget kapital	93 492 095	240 000	0	93 252 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 344 681	-240 000	-194 963	-909 718
Årets resultat	-75 307	-75 307	194 963	-194 963
S:a ansamlad förlust	-1 419 988	-315 307	0	-1 104 681
S:a eget kapital	92 072 107	-75 307	0	92 147 414

[Signature]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 104 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	-1 419 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 419 988
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 051 783	2 059 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 678	15 409
Summa rörelseintäkter		2 070 461	2 074 650

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-644 678	-605 966
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 617	-125 187
Personalkostnader	Not 6	-34 847	-30 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 350 931	-1 353 341

RÖRELSERESULTAT

719 529 **721 309**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-794 909	-916 400
Summa finansiella poster		-794 836	-916 272

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-75 307 **-194 963**

ÅRETS RESULTAT

-75 307 **-194 963**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	109 862 094	110 453 884
Summa materiella anläggningstillgångar	109 862 094	110 453 884
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar	509 476	589 060
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 909 476	10 989 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 771 570	121 442 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	300	10 471
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	870 731	1 406 940
Summa kortfristiga fordringar	871 031	1 417 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	871 031	1 417 411
SUMMA TILLGÅNGAR	121 642 601	122 860 355



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	707 095	467 095
Summa bundet eget kapital		93 492 095	93 252 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 344 681	-909 718
Årets resultat		-75 307	-194 963
Summa fritt eget kapital		-1 419 988	-1 104 681
SUMMA EGET KAPITAL		92 072 107	92 147 414
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 676 000	29 761 250
Summa långfristiga skulder		28 676 000	29 761 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 983	17 061
Skatteskulder		58 620	58 620
Övriga skulder		516 901	597 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	273 990	278 396
Summa kortfristiga skulder		894 494	951 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 642 601	122 860 355



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 årsboksutet. 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	1 535 052	1 535 052
	Årsavgifter - lokaler moms	102 216	102 216
	Hyror lokaler momspliktiga	11 328	11 328
	Bredbandsintäkter	79 872	79 872
	Vattenintäkter	52 626	56 935
	Vatten-/värmeintäkter	134 172	134 172
	Elintäkter	107 654	106 680
	Elintäkter moms	27 556	29 335
	Avgift andrahandsuthyrning	1 302	3 650
	Öresutjämning	5	1
		2 051 783	2 059 241

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	1 977	0
	Övriga intäkter	16 701	15 409
		18 678	15 409

DK

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 358
	Städning entreprenad	50 413	50 197
	Städning enligt beställning	0	811
	OVK Obl. Ventilationskontroll	12 359	0
	Hissbesiktning	1 095	1 056
	Gemensamma utrymmen	2 085	0
	Serviceavtal	32 905	26 170
	Förbrukningsmateriel	2 608	2 702
	Teleport/hissanläggning	0	2 845
		101 465	86 139
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	6 886
	Lås	4 102	1 103
	Ventilation	41 372	18 640
	Elinstallationer	3 659	18 176
	Hiss	9 790	0
	Fönster	0	2 250
	Skador/klotter/skadegörelse	4 598	16 328
		63 521	63 383
	Taxebundna kostnader		
	El	175 043	159 201
	Värme	143 738	129 895
	Vatten	944	6 235
	Sophämtning/renhållning	27 671	28 859
		347 396	324 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 272	22 784
	Bredband	79 715	80 160
		102 987	102 944
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 310	29 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	644 678	605 966

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 226	0
	Tele- och datakommunikation	1 236	989
	Inkassering avgift/hyra	1 190	850
	Revisionsarvode extern revisor	9 887	9 971
	Föreningskostnader	7 173	9 626
	Fritids- och trivselkostnader	1 069	1 091
	Förvaltningsarvode	48 091	34 739
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 038
	Administration	4 430	1 096
	Konsultarvode	5 314	62 786
		79 617	125 187

DP

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 895	26 580
	Sociala kostnader	7 952	3 818
		34 847	30 398

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	591 790	591 790
		591 790	591 790

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 461 116	-1 869 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-591 790
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 052 906	-2 461 116
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 862 094	110 453 884
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	116 444	6 809
	Klientmedel hos SBC	754 287	1 395 188
	Inkasso	0	4 943
		870 731	1 406 940

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	467 095	332 300
	Reservering enligt stadgar	240 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 205
	Vid årets slut	707 095	467 095

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,300 %	6 650 000	6 650 000	2021-05-19
	Nordea	1,500 %	9 700 000		2023-06-14
	SBAB			10 785 250	
	SBAB	3,740 %	12 326 000	12 326 000	2020-06-15
	Summa skulder till kreditinstitut		28 676 000	29 761 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			28 676 000	29 761 250	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	0	16 134
	Värme	51 138	46 808
	Vatten	1 944	3 734
	Sophämtning	27 671	28 859
	Arvoden	26 880	26 580
	Sociala avgifter	8 000	6 000
	Ränta	10 309	3 842
	Avgifter och hyror	148 049	146 439
		273 990	278 396

DA

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I stort sett alla våra balkonger har skador i form av så kallade popups, dvs små bitar av betongen lossnar genom att kalken i betongen utvidgas i samband med fuktighet. Entreprenören Allbygg har ansvaret för att skadorna åtgärdas men det är i dagsläget inte klart hur detta ska gå till. Arbetet kommer att besiktigas i september månad.

Styrelsens underskrifter

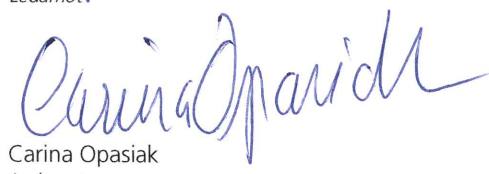
MALMÖ den 5 / 3 2019



Bengt Eriksson
Ledamot

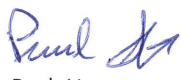


Ingemar Mårtensson
Ledamot



Carina Opasiak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 25 mars 2019



Paul Hansson
Auktoriserad revisor