



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Havsljuset 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Havsljuset 1

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 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 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, gårdsytor och miljörum samt debiterar föreningen för kostnader för värme, vatten och el.

#### Styrelsen

Martin Borgeke	Ordförande	t.o.m. den 26 april 2018
Niclas Svensson	Ordförande	ordförande från den 26 april 2018, tidigare ledamot
Margareta Borgeke	Ledamot	från den 26 april 2018
Amanda Cardell	Ledamot	t.o.m. den 26 april 2018
Jakob Enoksson	Ledamot	
Catharina Ericsson	Ledamot	från den 26 april 2018
Lars Olov Jonsson	Ledamot	från den 26 april 2018
Lars Åkesson	Ledamot	t.o.m. den 26 april 2018

Förenings representanter i samfällighetens styrelse har varit Lars Olov Jonsson (ledamot) och Niclas Svensson (suppleant).

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jakob Enoksson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Paul Hansson Ordinarie Extern Deloitte AB

#### Valberedning

Martin Brogeke Sammankallande  
Per Ericsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-19. Extra stämma med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SJÖMANNEN 6	2012	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via radiatorer under fönster från fjärrvärmecentral..

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

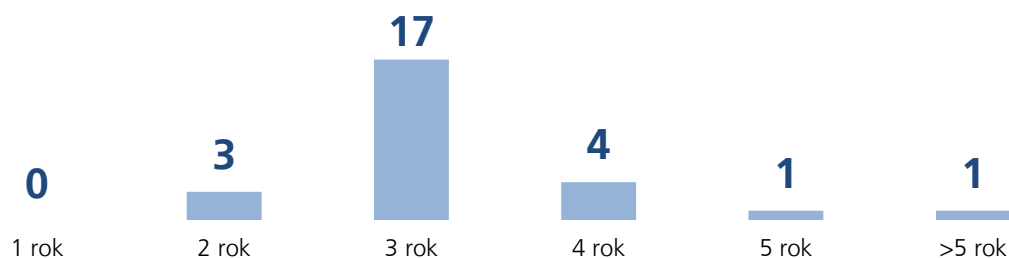
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 656 m<sup>2</sup>, varav 2 478 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 178 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Klädesbutik	38 m <sup>2</sup>	t.v.
Fastighetsförmedling	40 m <sup>2</sup>	t.v.
Trafikskola	50 m <sup>2</sup>	t.v.
Skönhetssalong	50 m <sup>2</sup>	t.v.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB

## Föreningens ekonomi

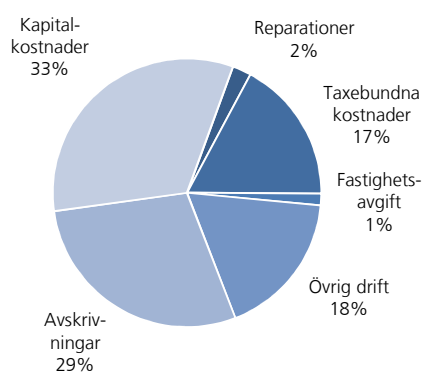
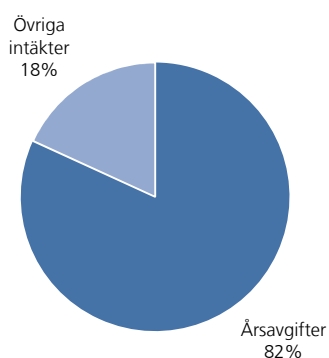
Föreningens ekonomiska situation framgår av resultaträkningen och balansräkningen. Redovisningen följer de regler som infördes år 2014 rörande avskrivningar i bostadsrättsföreningar, vilka innebär att det ska ske en linjär avskrivning över 120 år. Detta innebär att föreningens resultat blir negativt. Föreningens ekonomiska ställning mätt i rörelseekonomi och kassaflöde är trots detta god och en betydande buffert finns för oförutsedda utgifter. För framtiden emottas ett efter hand allt mindre underskott.

Föreningen ska den 4 september 2019 omsätta ett lån på 12 720 000 kr. Räntekostnaderna förväntas med detta minska. Dessutom finns från tidigare undansparade medel som är tänkta att användas för en engångsamortering i samband med omsättningen, utöver den planerade löpande amorteringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 597 477</b>	<b>2 134 365</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 056 145	2 042 860
Finansiella intäkter	4 861	4 469
Minskning långa fordringar	91 759	91 759
	<b>2 152 765</b>	<b>2 139 088</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	828 112	799 676
Finansiella kostnader	685 334	778 252
Ökning av kortfristiga fordringar	519	20 537
Minskning av långfristiga skulder	120 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	70 647	47 511
	<b>1 704 611</b>	<b>1 675 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 045 631</b>	<b>2 597 477</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>448 154</b>	<b>463 112</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktningen som påbörjades 2017 är ännu ej helt klar. Förhoppningen är att alla anmärkningar ska vara åtgärdade under 2019.

Under 2018 har den underhållsplan som togs fram 2017 uppdaterats. Planen kommer framöver att uppdateras vid behov.

Vissa smärre målningsarbeten samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under året. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren, utan först år 2028 då fasaden sannolikt behöver målas om.

Sådant som har att göra med skötseln av samfälligheten har krävt uppmärksamhet. Det gäller särskilt säkerheten i garaget och ordningen i miljörummen.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	649	649	649
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 772	12 821	12 833	12 833
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	65	61	54	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	55	57	46
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	1	1	1
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	258	293	353	375
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	-130	-92	-322
Nettoomsättning (tkr)	2 033	2 037	1 967	1 874

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 478 m<sup>2</sup> bostäder och 178 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	93 000 000	0	0	93 000 000
Fond för yttre underhåll	1 122 063	334 000	0	788 063
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>94 122 063</b>	<b>334 000</b>	<b>0</b>	<b>93 788 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 699 955	-334 000	-129 933	-1 236 022
Årets resultat	-51 774	-51 774	129 933	-129 933
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 751 730</b>	<b>-385 774</b>	<b>0</b>	<b>-1 365 955</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>92 370 333</b>	<b>-51 774</b>	<b>0</b>	<b>92 422 108</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 774
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 365 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-334 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 751 730</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

20 501
<b>-1 731 229</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 033 214	2 037 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 931	5 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 056 145</b>	<b>2 042 860</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-692 618	-573 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 493	-225 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-599 335	-599 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 427 446</b>	<b>-1 399 010</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>628 699</b>	<b>643 850</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 861	4 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 334	-778 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 473</b>	<b>-773 783</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-51 774</b>	<b>-129 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 774</b>	<b>-129 933</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	110 998 689	111 598 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>110 998 689</b>	<b>111 598 024</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag Not 8	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar Not 9	550 554	642 313
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 950 554</b>	<b>11 042 313</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>121 949 243</b>	<b>122 640 337</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 771 087	1 327 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	36 960	36 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 808 047</b>	<b>1 364 142</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 309 227	1 304 459
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 309 227</b>	<b>1 304 459</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 117 274</b>	<b>2 668 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>125 066 517</b>	<b>125 308 938</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 122 063	788 063
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 122 063</b>	<b>93 788 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 699 955	-1 236 022
Årets resultat		-51 774	-129 933
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 751 730</b>	<b>-1 365 955</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>92 370 333</b>	<b>92 422 108</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 810 000	31 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 810 000</b>	<b>31 650 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 840 000	120 000
Leverantörsskulder		35 400	19 958
Skatteskulder		59 040	59 040
Övriga skulder		558 430	652 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	393 314	385 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 886 184</b>	<b>1 236 830</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 066 517</b>	<b>125 308 938</b>

## 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).

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	120 år	120 år

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

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	1 550 918	1 491 272
Årsavgifter - lokaler moms	122 535	117 822
Hyror lokaler momspliktiga	10 908	10 908
Bredbandsintäkter	79 872	79 872
Varmvattenintäkter	48 860	53 194
Vatten-/värmeintäkter	132 800	192 012
Elintäkter	75 394	79 116
Elintäkter moms	11 934	13 067
Öresutjämning	-7	44
	<b>2 033 214</b>	<b>2 037 307</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Återbäring försäkringsbolag	3 716	0
Övriga intäkter	19 215	5 554
	<b>22 931</b>	<b>5 554</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	15 887	15 726
	Fastighetskötsel beställning	0	3 584
	Städning entreprenad	33 138	33 104
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 313	0
	Hissbesiktning	1 082	1 043
	Gemensamma utrymmen	299	0
	Serviceavtal	47 271	16 047
	Förbrukningsmateriel	2 681	2 889
	Teleport/hissanläggning	2 805	2 632
	Brandskydd	1 626	5 780
		<b>121 101</b>	<b>80 806</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 033	0
	Lås	3 706	566
	Ventilation	29 773	6 519
	Hiss	10 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 437
		<b>47 699</b>	<b>11 522</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	20 501	0
		<b>20 501</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	173 512	160 797
	Värme	158 211	147 384
	Vatten	2 024	3 780
	Sophämtning/renhållning	27 650	28 838
		<b>361 399</b>	<b>340 799</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 441	35 329
	Bredband	75 957	75 949
		<b>112 398</b>	<b>111 278</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 520</b>	<b>29 520</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>692 618</b>	<b>573 924</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 107	1 830
	Revisionsarvode extern revisor	9 880	9 860
	Föreningskostnader	5 486	22 657
	Styrelseomkostnader	12 000	15 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 147	1 018
	Förvaltningsarvode	56 145	54 041
	Administration	3 070	2 977
	Konsultarvode	46 659	118 369
		<b>135 493</b>	<b>225 751</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	599 335	599 335
		<b>599 335</b>	<b>599 335</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 140 000	114 140 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 140 000</b>	<b>114 140 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 541 976	-1 942 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-599 335	-599 335
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 141 311</b>	<b>-2 541 976</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>110 998 689</b>	<b>111 598 024</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 931 000	41 931 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 225 000	42 225 000
	Taxeringsvärde mark	18 527 000	18 527 000
		<b>60 752 000</b>	<b>60 752 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 800 000	57 800 000
	Lokaler	2 952 000	2 952 000
		<b>60 752 000</b>	<b>60 752 000</b>
<b>Not 8</b>	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Andelar i Havsljusets samfällighetsförening	10 400 000	10 400 000
		<b>10 400 000</b>	<b>10 400 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fordran investeringsmoms	550 554	642 313
		<b>550 554</b>	<b>642 313</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	34 683	34 683
	Klientmedel hos SBC	1 736 404	1 293 018
		<b>1 771 087</b>	<b>1 327 701</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Försäkring	36 960	36 441	
		<b>36 960</b>	<b>36 441</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	788 063	532 450	
	Reservering enligt stadgar	334 000	334 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-78 387	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 122 063</b>	<b>788 063</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	SBAB	3,330 %	12 720 000	12 720 000
	SBAB	1,630 %	9 390 000	9 510 000
	Swedbank	1,130 %	9 540 000	9 540 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 650 000</b>	<b>31 770 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 840 000	-120 000
			<b>18 810 000</b>	<b>31 650 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2019-09-04
				2022-09-16
				2021-08-25

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 050 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 800 000	31 800 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	El	18 398	14 208
	Värme	57 636	59 642
	Vatten	891	1 608
	Sophämtning	27 650	28 838
	Ränta	97 004	97 330
	Avgifter och hyror	191 735	183 607
		<b>393 314</b>	<b>385 233</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 8 / 4 2019



Niclas Svensson  
Ordförande



Margareta Borgeke  
Ledamot



Jakob Enoksson  
Ledamot



Catharina Ericsson  
Ledamot



Lars Olov Jonsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 1  
organisationsnummer 769607-7218

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 1 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 revisionsmed 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 Brf Havsljuset 1 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29 april 2019



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor