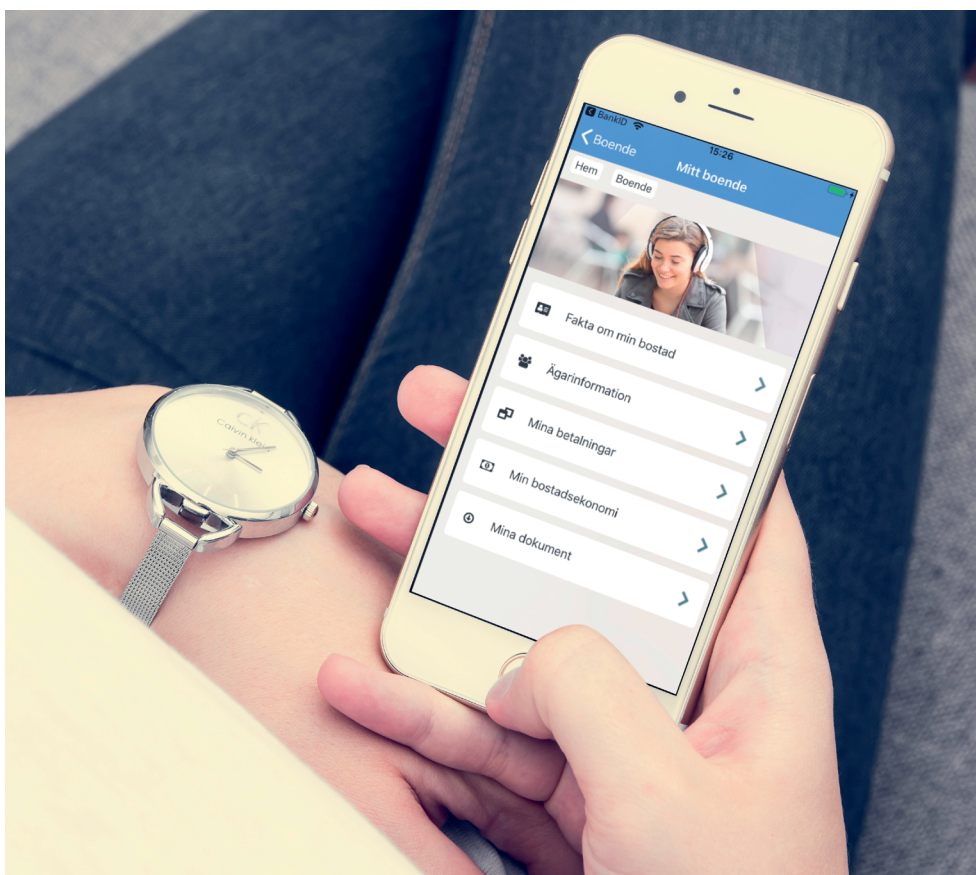




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 4

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.

- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 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 12 procent. Samfälligheten förvaltar garage Innergård sophantering.

Styrelsen

Ola Andreas Fischer	Ledamot
Berndt Tony Malmström	Ledamot
Leif Ove Nordin	Ledamot
John Andreas Paulsson	Ledamot

Christel Rose-Marie Lindahl	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Paul Hansson	Ordinarie Extern	Deloitte
--------------	------------------	----------

Valberedning

Per Brunell	Sammanställande
Hans Henrik Ramel	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjömannen 3	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 2012 och består av 1 flerbostadshus.

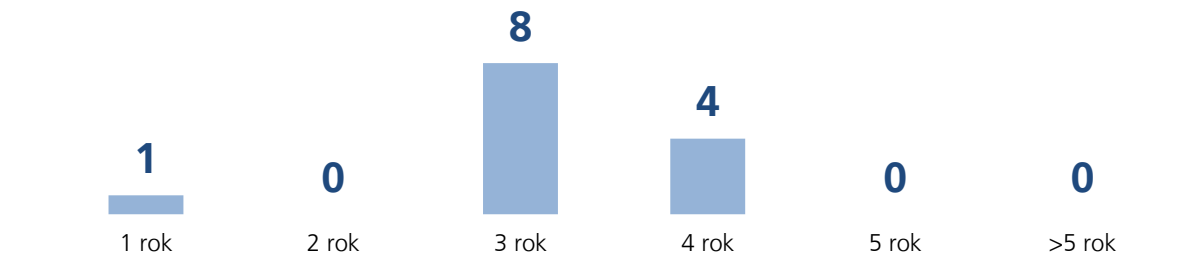
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 096 m², varav 1 096 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trapphus
Förråd

Kommentar

Trapphuset som lägenheterna är i
Förråd till lägenheterna i källaren

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Fönsterreparationer. Åtgärder mot
kondens i fönster. Laggning av
sprickor balkonmurar på tre
balkonger. Åtgärder har vidtagits
beträffande värmen i två lägenhet-
Porttelefonen har reparerats.
Skyltarna på brevlådorna har bytts
ut.

2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

SBC

Enligt kontrakt

Föreningens ekonomi

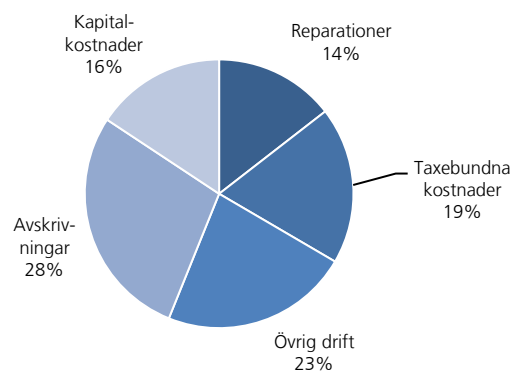
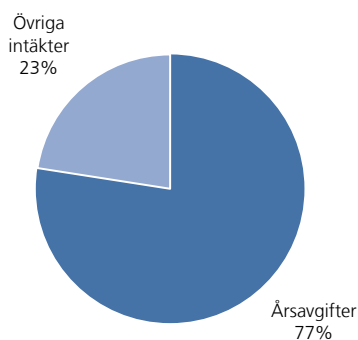
Trots gjorda underhållsarbeten har bl.a., som följd av den låga räntenivån, kostnaderna kunnat hållas nere, vilket resulterat i ett positivt kassaflöde. Detta innebär att någon höjning av årsavgifterna inte är planerad.

En engångsamortering på 250TSEK genomfördes 2019-06-01 och ett lån på 3.770TSEK förlängdes i 4 år med en ränta på 1,10%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	745 732	1 143 018
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	889 136	843 108
Finansiella intäkter	15	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 557	1 138
	931 708	844 246
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	464 451	410 724
Finansiella kostnader	128 372	124 372
Ökning av kortfristiga fordringar	32 888	6 436
Minskning av långfristiga skulder	250 000	700 000
	875 711	1 241 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	801 729	745 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	55 997	-397 286

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsrengöring och mätning av luftflöden har genomförts under januari - februari med anledning av OVK 2019.

Bolagsverket registrerade ändringar av föreningens stadgar 2019-01-07 med anledning av GDPR.

En balkonginglasning slutbesiktigades under våren och Malmö stad lämnade slutbesked.

Reparation av fönster har gjorts i några lägenheter och åtgärder mot kondens i fönster har påbörjats.

Sprickor i muren på tre balkonger har lagats.

Byggnadsåtgärder har vidtagits för att sänka värmen till normal nivå i en lägenhet och i en lägenhet har värmemätaren bytts ut.

Porttelefonen har reparerats och skyltarna på postboxarna har bytts ut.

Det utvändiga trapphuset från Jungmansgatan till trädgården/innergården har rengjorts.

För att få bättre kontroll på framtida underhållsåtgärder och kostnader för dessa, har ett avtal för en 30-årig underhållsplan tecknats. Avtalspartner är SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	628	628	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 015	11 243	11 882	11 882
Elkostnad/m ² totalyta	80	79	67	57
Värmekostnad/m ² totalyta	52	58	77	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	113	152	246
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	78	119	29
Nettoomsättning (tkr)	881	842	841	800

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096 m² bostäder.

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	35 877 400	0	0	35 877 400
Fond för yttre underhåll	269 600	43 000	0	226 600
S:a bundet eget kapital	36 147 000	43 000	0	36 104 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-390 136	-43 000	77 589	-424 725
Årets resultat	65 906	65 906	-77 589	77 589
S:a ansamlad förlust	-324 230	22 906	0	-347 136
S:a eget kapital	35 822 770	65 906	0	35 756 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 906
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-347 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 000
summa balanserat resultat	-324 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-324 230
----------------------------------	-----------------

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	881 401	842 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 735	881
Summa rörelseintäkter		889 136	843 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-359 441	-309 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 010	-101 271
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 423	-230 423
Summa rörelsekostnader		-694 874	-641 147
RÖRELSERESULTAT		194 263	201 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 372	-124 372
Summa finansiella poster		-128 357	-124 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 906	77 589
ÅRETS RESULTAT		65 906	77 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	42 051 030	42 281 453
Summa materiella anläggningstillgångar	42 051 030	42 281 453
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	5 200 000	5 200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 200 000	5 200 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 251 030	47 481 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	811 536	752 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	30 158	0
Summa kortfristiga fordringar	841 695	752 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	841 695	752 809
SUMMA TILLGÅNGAR	48 092 725	48 234 262

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 877 400	35 877 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	269 600	226 600
Summa bundet eget kapital		36 147 000	36 104 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-390 136	-424 725
Årets resultat		65 906	77 589
Summa fritt eget kapital		-324 230	-347 136
SUMMA EGET KAPITAL		35 822 770	35 756 864
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 822 600	12 072 600
Summa långfristiga skulder		11 822 600	12 072 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		60 803	26 511
Skatteskulder		7 200	6 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	129 352	121 327
Summa kortfristiga skulder		447 355	404 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 092 725	48 234 262

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 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	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	688 769	688 769
Bredbandsintäkter	39 936	39 936
Varmvattenintäkter	29 454	22 710
Vatten-/värmeintäkter	52 443	47 302
Elintäkter	70 800	43 514
Öresutjämning	-2	-5
	881 401	842 227

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	881
Övriga intäkter	7 735	0
	7 735	881

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 596
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 138
	Städning entreprenad	33 612	33 613
	Städning enligt beställning	3 625	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	8 858
	Hissbesiktning	1 035	1 095
	Gemensamma utrymmen	513	0
	Serviceavtal	17 677	10 120
	Förbrukningsmateriel	0	1 950
	Teleport/hissanläggning	2 970	2 839
		69 432	65 209
	Reparationer		
	Entré/trapphus	16 100	21 184
	Lås	0	630
	VVS	7 576	0
	Ventilation	18 347	20 657
	Hiss	6 661	3 655
	Tak	0	1 175
	Fönster	21 678	14 236
	Balkonger/altaner	47 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 475
	Vattenskada	550	0
		117 912	65 011
	Taxebundna kostnader		
	El	87 445	87 008
	Värme	57 166	63 521
	Sophämtning/renhållning	9 687	18 299
		154 298	168 828
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 600	10 406
		10 600	10 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	7 200	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	359 441	309 454
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	42 184	42 184
	Revisionsarvode extern revisor	10 375	10 000
	Föreningskostnader	2 208	3 007
	Styrelseomkostnader	6 452	2 659
	Fritids- och trivselkostnader	5 064	0
	Förvaltningsarvode	36 858	35 727
	Administration	1 869	1 269
	Konsultarvode	0	6 425
		105 010	101 271

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	230 423	230 423
		230 423	230 423
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 491 000	43 491 000
	Utgående anskaffningsvärde	43 491 000	43 491 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 209 547	-979 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-230 423	-230 423
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 439 970	-1 209 547
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 051 030	42 281 453
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 729 201	15 729 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	10 400 000
		28 200 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
		28 200 000	28 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 807	7 077
	Klientmedel hos SBC	801 729	745 732
		811 536	752 809
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 158	0
		30 158	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	226 600	183 600
	Reservering enligt stadgar	43 000	43 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	269 600	226 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	0,980 %	4 282 600	4 282 600
	Handelsbanken	1,100 %	3 770 000	4 020 000
	Handelsbanken	0,900 %	4 020 000	4 020 000
	Summa skulder till kreditinstitut		12 072 600	12 322 600
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000
			11 822 600	12 072 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 822 600 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 400 000	13 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	21 028	21 430
	Sophämtning	13 993	18 299
	Ränta	3 456	0
	Avgifter och hyror	90 875	81 598
		129 352	121 327

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

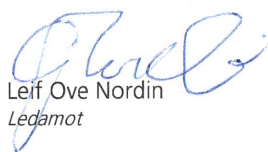
MALMÖ den 12 / 3 2020



Ola Andreas Fischer
Ledamot



Berndt Tony Malmström
Ledamot



Leif Ove Nordin
Ledamot



John Andreas Paulsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 4
organisationsnummer 769612-4622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av Årsredovisningen för Brf Havsljuset 4 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av Årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i Årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om Årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i Årsredovisningen,

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsljuset 4 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 17 april 2020



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	688 000	688 769	688 000
Bredbandsintäkter	39 000	39 936	40 000
Varmvattenintäkter	23 000	29 454	22 000
Vatten-/värmeintäkter	37 000	52 443	66 000
Elintäkter	75 000	70 800	43 000
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	7 735	0
	862 000	889 136	859 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-20 000	0	-5 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-35 000	-33 612	-36 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 625	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 000	0
Hissbesiktning	-1 000	-1 035	-2 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-513	-1 000
Serviceavtal	-30 000	-17 677	-16 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 970	-3 000
	-95 000	-69 432	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-16 100	-10 000
VVS	-5 000	-7 576	0
Ventilation	-5 000	-18 347	-3 000
Hiss	0	-6 661	0
Fönster	-10 000	-21 678	-3 000
Balkonger/altaner	0	-47 000	0
Vattenskada	0	-550	0
	-40 000	-117 912	-66 000
Taxebundna kostnader			
El	-86 000	-87 445	-77 000
Värme	-60 000	-57 166	-88 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-9 687	-16 000
	-166 000	-154 298	-181 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-10 600	-11 000
	-11 000	-10 600	-11 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-7 000	-7 200	-7 000
	-7 000	-7 200	-7 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-44 000	-42 184	-42 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 375	-10 000
Föreningskostnader	-2 500	-2 208	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-6 452	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-5 064	-1 000
Förvaltningsarvode	-38 000	-36 858	-37 000
Administration	-3 000	-1 869	-1 000
Konsultarvode	-25 000	0	-27 000
	-135 500	-105 010	-130 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-231 000	-230 423	-231 000
	-231 000	-230 423	-231 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-685 500	-694 874	-695 000
RÖRELSERESULTAT	176 500	194 263	164 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-130 700	-128 372	-135 000
	-130 700	-128 357	-135 000
RESULTAT	45 800	65 906	29 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE