

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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. 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

År 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. Samfälligheten förvaltar garage, gemensamma lokaler för el, ventilation, värme och varmvatten, samt planteringsytor.

##### Styrelsen

Bengt Eriksson	Ordförande
Carina Opasiak	Sekreterare
Ingemar Mårtensson	Kassör

Jan Andersson	Suppleant	
Lena Eriksson	Suppleant	t.o.m. 2016-04-12
Björn Fransson	Suppleant	fr.o.m. 2016-04-12
Lars Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Paul Hansson	Ordinarie Extern	Deloitte fr.o.m. 2016-04-12
Birthe Sjögren	Ordinarie Extern	YREV t.o.m. 2016-04-12

## Valberedning

Mats Ageberg  
Bengt Nordh

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

## 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.

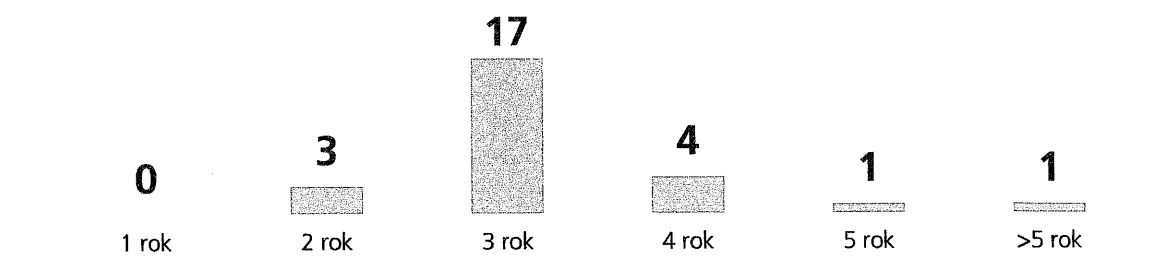
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 274 m<sup>2</sup>, varav 2 476 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 148 m<sup>2</sup> utgör lokalyta, och 650 garage.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushi	60 m <sup>2</sup>	hyr
Studio TS	38 m <sup>2</sup>	bostadsrätt
Malmö Kemtvätt	50 m <sup>2</sup>	hyr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	HSB Malmö
Lokalvård	HSB Malmö
Bredband, bredbandstelefonti, Digital-TV	Telia
Hiss	Kone

*Handwritten mark*

## Övrig information Hemsida

Bostadsrättsföreningen har en hemsida, [www.brfhavsljuset2.se](http://www.brfhavsljuset2.se), där huvuddelen av all information är samlad.

## Föreningens ekonomi

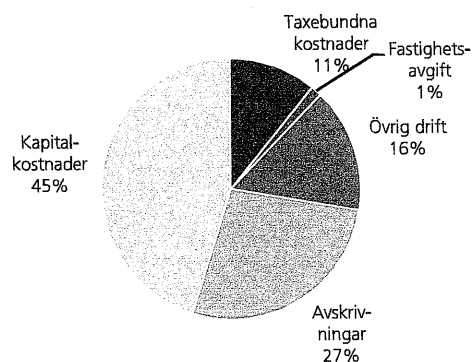
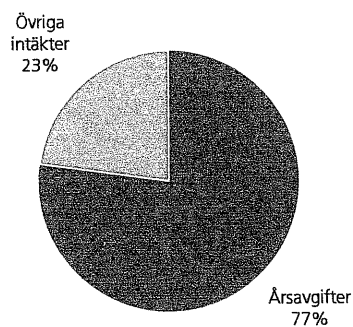
Bostadsrättsföreningen tillämpar linjär avskrivning. Avskrivningen påverkar föreningens verksamhetsresultat negativt, men är bokföringsmässig och påverkar inte föreningens kassaflöde, som är mycket positivt. De positiva kassaflödet har använts till att amortera på föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 592 013</b>	<b>1 067 352</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 133 207	2 104 537
Finansiella intäkter	0	203
Minskning kortfristiga fordringar	0	466 789
Ökning av kortfristiga skulder	603 716	0
	<b>2 736 923</b>	<b>2 571 529</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	634 434	676 464
Finansiella kostnader	981 580	1 058 748
Ökning av långfristiga fordringar*1	668 644	0
Ökning av kortfristiga fordringar	71 492	0
Minskning av långfristiga skulder	1 053 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	311 656
	<b>3 409 900</b>	<b>2 046 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*2</b>	<b>919 035</b>	<b>1 592 013</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-672 978</b>	<b>524 661</b>

\*1 Skuld till Midroc avseende investeringsmoms är lika med fordran hos skatteverket

\*2 Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



OK

### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

### **Händelser under 2016 av väsentlig betydelse.**

Vi har med gott resultat målat golv och väggar i utrymmet vid hissen och i korridoren till garaget och vi har bytt ut delar av väggarna i hissen. Vi har också fått automatiska dörröppnare både till korridoren och till garaget. Vi har fortfarande stora problem med porttelefonen mot V. Varvsgatan. Vi trycker på gentemot Midroc för att få en ny porttelefon.

Styrelsen har fattat beslut om vad som gäller vid andrahandsuthyrningar och hänvisar till §10 i stadgarna, som finns på hemsidan.

Föreningen har tre lån. Vid ingången av året uppgick lånesumman till 30,8 mkr. Ett av lånen på ursprungligen 7,7 mkr omsattes den 16 juni samtidigt som vi amorterade skulden med 1,053 mkr. Den lägre räntan på det omsatta lånet och den minskade skuldnivån har gjort att föreningens resultat förbättrats med cirka 150 kkr jämfört med föregående år.

Underhållskostnaden är något lägre än föregående år.

Björn Fransson har utsetts till ny nyckelansvarig i föreningen, efter Lena Eriksson.

Traditionsenlig glöggträff hade vi den 4 december. Bilder från träffen finns på hemsidan.

### **Fastigheten**

Fastigheten uppfördes under 2012 med inflyttning från 2012-11-26.

Föreningen har under året beslutat att en underhållsplan ska göras. Beslut har tagits om att anlita Sustend för framtagning av underhållsplan under första halvåret 2017.

Under året har såväl ventilationssystemet som värmesystemet behövt åtgärdas. Styrelsens uppfattning är att dessa åtgärder ska betraktas som garantifel.

Installationen av automatiska dörrstängare innebär att vi nu slipper problemet med att dörren till korridoren ständigt hoppar ur sitt spår. Problemet med porttelefonen kvarstår.

SBA (systematiskt brandskyddsarbete) och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) fortsätter kontinuerligt.

### **Överlåtelse**

Av föreningens 26 lägenheter och 3 lokaler var alla sålda eller uthyrda per 2016-12-31.

Under året har följande flyttat in i vårt hus:

- Alexandra Ljungberg och Erik Ljungberg, lgh 1101
- Theresa Bertsdotter Larsson och David Fredriksson, lgh 1204
- Christian Bruhn Guffler, lgh 1703

Dessutom har ändringar av ägarförhållandet gjorts för lägenhet 1701 och lägenhet 1702.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Medlemslokaler: 3 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	611	585	593
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 342	11 744	11 744	11 744
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	43	42	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	23	41	46	50
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	0	9	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	300	323	323	141
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-75	-225	-402	259
Nettoomsättning (tkr)	1 952	1 968	1 826	1 740

\*minskad kostnad pga

bokslutsvändning från 2015

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 476 m<sup>2</sup> bostäder och 798 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	92 785 000	0	0	92 785 000
Fond för yttre underhåll*	332 300	92 300	80 000	160 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>93 117 300</b>	<b>92 300</b>	<b>80 000</b>	<b>92 945 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-700 326	-172 300	-224 614	-303 411
Årets resultat	-74 597	-74 597	224 614	-224 614
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-774 923</b>	<b>-246 897</b>	<b>0</b>	<b>-528 026</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>92 342 377</b>	<b>-154 597</b>	<b>80 000</b>	<b>92 416 974</b>

\*Ändring av principer för bokning av avsättning till yttre fond/ två års avsättning.

*Handwritten mark*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans behandling finns följande ansamlade förluster:

årets resultat	-74 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-608 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 300
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-774 923</b>

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

15 205
<b>-759 718</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 097 418	1 719 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 789	385 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 133 207</b>	<b>2 104 537</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-511 760	-566 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 438	-76 923
Personalkostnader	Not 6	-32 237	-32 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-591 790	-594 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 226 224</b>	<b>-1 269 837</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>906 983</b>	<b>834 700</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 580	-1 059 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-981 580</b>	<b>-1 059 314</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-74 597</b>	<b>-224 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-74 597</b>	<b>-224 614</b>

V

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	111 045 674	111 637 464
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 045 674</b>	<b>111 637 464</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 9	10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		668 644	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 068 644</b>	<b>10 400 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 114 318</b>	<b>122 037 464</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 231	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 005 327	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	25 031
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 015 558</b>	<b>25 031</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	1 592 013
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 592 013</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 015 558</b>	<b>1 617 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 129 876</b>	<b>123 654 508</b>

W



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	332 300	160 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>93 117 300</b>	<b>92 945 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-700 326	-303 411
Årets resultat		-74 597	-224 614
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-774 923</b>	<b>-528 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>92 342 377</b>	<b>92 416 975</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 761 250	30 815 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 761 250</b>	<b>30 815 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 085	47 889
Skatteskulder		41 770	37 185
Övriga skulder		694 057	24 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	251 337	312 856
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 026 249</b>	<b>422 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 129 876</b>	<b>123 654 508</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	120 år

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

<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 535 052	1 531 315
Årsavgifter - lokaler	102 216	72 684
Diverse avgifter momspliktiga	0	13 992
Årsavgift lokal momspliktiga	0	24 660
Hyror lokaler momspliktiga	11 328	0
Bredbandsintäkter	79 872	76 544
Vattenintäkter	69 148	0
Elintäkter	131 908	0
Elintäkter moms	6 300	0
Värmeintäkter	130 800	0
Övriga debiterade avgifter	11 750	0
Pantsättning	3 995	0
Överlåtelse	5 560	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 490	0
Öresutjämning	-1	0
	<b>2 097 418</b>	<b>1 719 195</b>

*OK*

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Övriga intäkter	35 789	10 298
	Elkostnader	0	120 138
	Värmekostnader debiterade	0	131 508
	Vattenavgifter debiterade	0	59 519
	Förseningsavgifter	0	2 580
	Överlåtelseavgift	0	2 226
	Pantsättningsavgift	0	2 215
	Andrahandsuthyrning	0	6 570
		<b>35 789</b>	<b>385 343</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	15 477
	Fastighetsskötsel beställning	5 011	0
	Städning entreprenad	48 268	48 177
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 899
	Hissbesiktning	942	927
	Serviceavtal	18 148	0
	Förbrukningsmateriel	2 223	0
		<b>74 593</b>	<b>73 480</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Källare	5 858	0
	Lås	5 497	0
	VVS	0	4 984
	Ventilation	2 500	7 242
	Elinstallationer	0	1 200
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 308
	Hiss	5 224	2 917
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 432
		<b>19 078</b>	<b>46 081</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	15 206	0
		<b>15 206</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	152 824	139 923
	Värme	75 283	135 052
	Vatten	7 056	0
		<b>235 162</b>	<b>274 975</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 532	21 336
	Samfällighetsavgift	0	50 604
	Bredband	94 011	87 251
	Övriga fastighetskostnader	0	0
		<b>138 543</b>	<b>159 191</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 177</b>	<b>12 459</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>511 760</b>	<b>566 186</b>

*SD*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Lokalhyra	0	1 990
	Förbrukningsmaterial	0	1 944
	Tele- och datakommunikation	748	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 451	11 068
	Föreningskostnader	8 671	0
	Förvaltningsarvode	58 061	45 932
	Förvaltningsarvoden övriga	16 576	0
	Administration	4 931	13 269
	Konsultarvode	0	2 099
	Övriga driftskostnader	0	622
		<b>90 438</b>	<b>76 923</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 000	26 000
	Sociala kostnader	6 237	6 584
		<b>32 237</b>	<b>32 584</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	591 790	594 143
		<b>591 790</b>	<b>594 143</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	112 915 000	112 915 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>112 915 000</b>	<b>112 915 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 277 536	-683 393
	Årets avskrivningar enligt plan	-591 790	-594 143
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 869 326</b>	<b>-1 277 536</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>111 045 674</b>	<b>111 637 464</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 615 000	41 615 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 319 000	42 319 000
	Taxeringsvärde mark	19 212 000	19 212 000
		<b>61 531 000</b>	<b>61 531 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 600 000	58 600 000
	Lokaler	2 931 000	2 931 000
		<b>61 531 000</b>	<b>61 531 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Andelar i samfälligheten	10 400 000	10 400 000

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	12 546	0
	Momsavräkning	6 422	0
	Klientmedel hos SBC	919 035	0
	Fordringar	67 324	0
		<b>1 005 327</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kabel TV	0	13 419
	Förvaltningskostnader	0	11 612
		<b>0</b>	<b>25 031</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	160 000	80 000
	Reservering enligt stadgar*	92 300	0
	Reservering enligt stämmobeslut*	80 000	80 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>332 300</b>	<b>160 000</b>

\*Ändring av principer för bokning av avsättning till yttre fond/ två års avsättning.

V

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
SBAB	3,420 %	10 785 250	10 785 250	2018-06-15
SBAB	3,740 %	12 326 000	12 326 000	2020-06-15
Nordea	1,300 %	6 650 000	7 703 750	2021-05-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 761 250</b>	<b>30 815 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>29 761 250</b>	<b>30 815 000</b>	

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

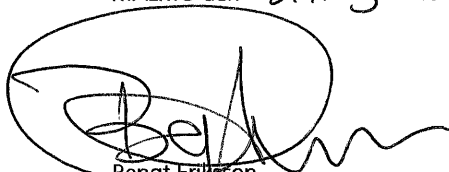
Framtagning av underhållsplan kommer att genomföras under första halvåret 2017.



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	26 000	26 000
	Sociala avgifter	8 000	0
	Ränta	3 842	0
	Elavgifter	0	13 232
	Värme	49 851	60 000
	Vatten	2 839	
	Samfällighetsavgift	0	50 604
	Revisorsarvode	0	10 000
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	160 805	0
		<b>251 337</b>	<b>159 836</b>

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 29/3 2017

  
Bengt Eriksson  
Ordförande

  
Carina Opasiak  
Sekreterare

  
Ingemar Mårtensson  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2017

  
Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 2  
organisationsnummer 769615-0684

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 mars 2017

Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor