

## ÅRSREDOVISNING

### Brf Havsljuset 5 i Malmö

Org. nr 769618–5813

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 2020-12-31**

föreningens 9:e verksamhetsår

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2012 på fastigheten Sjömannen 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jungmansgatan 2 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	4	150
2	2	117
2,5	3	231
3	4	312
4	4	463
Totalt:	17	1273

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-28 och för första gången utomhus pga. då rådande situation.

Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt

## Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Mats Olsson
Kassör/Sekreterare	Marika Karlsson
Ledamot	Sofie Travessét tom 2020-06-30
Ledamot	Magnus Olsson from 2020-07-01
Ledamot	Kim Gunnarsson
Suppleant	Jacob Hagenborn
Suppleant	Jonas Dahlgren

Representant i Havsljusens Samfällighet. Kim Gunnarsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kim Gunnarsson och Magnus Olsson, suppleanterna Jacob Hagenborn och Jonas Dahlgren och i valberedningen Anders Larsson och Wilhelm Cederberg.  
Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

## Firmatecknare två i förening

Mats Olsson, Marika Karlsson, Magnus Olsson och Kim Gunnarsson.

## Revisor företag

Ernst & Young.

## Valberedning

Anders Larsson och Wilhelm Cederberg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Underhållsplanen uppdaterades 2020 och 2021 kommer det utföras OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i alla lägenheter, 2022 spolning avloppsledningar från bostäder, byte vatten och elmätare i bostäder, 2024 tvätt fasader, målning fasad och hussockel, OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i alla lägenheter, rensning och injusteringventilation.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att kunna finansieras med eget kapital.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 659 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna 2021.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år men behov för 2021 finns inte.

Styrelsens fortsatta intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Föreningen och Midroc håller fortfarande på och åtgärdar problemet med kondens mellan fönstren.

Föreningen kommer under 2021 att anlita en oberoende besiktningsman för att försöka få igenom fel på lutning tak, puts släpp på vissa balkongkanter och betongsprängningar i balkonggolven som en garantiåtgärd.

Årets grillfest hölls 26 september.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning.

Sofie Travessét avgick som ledamot och ersattes av Magnus Olsson.

### Väsentliga avtal

Samtliga avtal som föreningen tecknat tidigare är oförändrade.

### Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 011	1 045	953	1 028	1 014
Årets resultat	-91	39	-182	-9	57
Soliditet %	74	74	73	74	73
Avgift kr/kvm	659	646	633	623	613
Låneskuld kr/kvm	10 885	10 962	11 312	11 312	11 469
Elkostnad kr/km <sup>2</sup>	63	79	91	67	67
Värmekostnader kr/kvm <sup>2</sup>	45	54	83	62	39
Räntekostnad kr/kvm	152	232	271	301	351

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 050 000	562 714	-1 072 120	39 067	<b>40 579 661</b>
Avsättning yttre fond 2020		218 000	-218 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			39 067	-39 067	<b>0</b>
Årets resultat				-91 302	<b>-91 302</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 050 000</b>	<b>780 714</b>	<b>-1 251 053</b>	<b>-91 302</b>	<b>40 488 359</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 251 054
årets förlust	-91 302
	<b>-1 342 356</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 342 356
	<b>-1 342 356</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2, 3	1 010 565	1 044 986
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 010 565</b>	<b>1 044 986</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-368 984	-336 925
Övriga externa kostnader	5	-70 484	-94 860
Personalkostnader	6	-21 684	-22 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 968	-256 968
Nedskrivning andelar		-191 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-909 120</b>	<b>-711 093</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 445</b>	<b>333 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 075	734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 822	-295 560
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 747</b>	<b>-294 826</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 302</b>	<b>39 067</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 245 018	47 501 986
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 245 018</b>	<b>47 501 986</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	6 609 000	6 800 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 609 000</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 854 018</b>	<b>54 301 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	27
Övriga fordringar	9	433 687	440 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 736	84 863
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>504 423</b>	<b>525 369</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 423</b>	<b>525 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 658 441</b>	<b>54 827 355</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 050 000	41 050 000
Yttre fond		780 714	562 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 830 714</b>	<b>41 612 714</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 251 054	-1 072 121
Årets resultat		-91 302	39 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 342 356</b>	<b>-1 033 054</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 488 358</b>	<b>40 579 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	13 955 000	13 955 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 955 000</b>	<b>13 955 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	0	100 000
Leverantörsskulder		22 249	12 493
Övriga skulder		5 126	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	187 708	180 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>215 083</b>	<b>292 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 658 441</b>	<b>54 827 355</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-91 302	39 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		447 968	256 968
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>356 666</b>	<b>296 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		27	8 657
Förändring av kortfristiga fordringar		32 020	-13 117
Förändring av leverantörsskulder		9 756	-33 374
Förändring av kortfristiga skulder		12 632	-17 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>411 101</b>	<b>240 620</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-100 000	-345 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>-345 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>311 101</b>	<b>-104 380</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		431 491	535 871
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>742 592</b>	<b>431 491</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 119 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	838 377	821 988
Bredband	52 224	52 224
Vatten, ej momsreg	0	36 060
Uppvärmning, ej momsreg	0	48 972
El, ej momsreg	0	70 496
Vatten, momsreg	24 071	0
El, momsreg	60 061	0
Uppvärmning, momsreg	29 547	0
Överlåtelseavgift	1 183	3 489
Pantförskrivningsavgift	473	3 225
	<b>1 005 936</b>	<b>1 036 454</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	4 629	8 531
	<b>4 629</b>	<b>8 531</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel grundavtal och städ	55 865	33 912
Serviceavtal, OVK, hiss	13 370	18 595
Löpande underhåll, värme, VA, El, hiss	56 244	34 431
Elavg för drivkraft och belysning	80 022	100 493
Fjärrvärme	57 813	68 619
Sophämtning	19 479	18 299
Bredband	44 034	52 976
Fastighetsskatt	9 280	9 600
Övriga driftskostnader	32 877	0
	<b>368 984</b>	<b>336 925</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Avgifter för juridiska åtgärder	0	17 114
Överlåtelseavgifter	1 183	5 739
Pantförskrivningsavgifter	473	3 225
Revisionsarvoden - extern revisor	15 312	15 250
Stämma	2 632	1 688
Styrelse	880	7 872
Administrativ förvaltning, grundavtal	39 533	38 835
Föreningsverksamhet*	-4 240	4 160
Övriga kostnader	14 710	977
	<b>70 483</b>	<b>94 860</b>

\*Föreningen har sagt upp medlemskapet i Bostadsrätterna

### Not 6 Personalkostnader och Arvode

	2020	2019
Styrelsearvode	16 500	17 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 184	5 340
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader *</b>	<b>21 684</b>	<b>22 340</b>

\*Arvodet är utbetalt under år 2020. Kostnaden är dock lägre 2020 pga. justeringar av tidigare års hänsynsposter

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 960 000	30 960 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 960 000</b>	<b>30 960 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 608 014	-1 351 046
Årets avskrivningar	-256 968	-256 968
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 864 982</b>	<b>-1 608 014</b>
Bokfört värde mark	18 150 000	18 150 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>18 150 000</b>	<b>18 150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 245 018</b>	<b>47 501 986</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	<b>33 800 000</b>	<b>33 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	29 095 018	29 351 986
Bokfört värde mark	18 150 000	18 150 000
	<b>47 245 018</b>	<b>47 501 986</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar, Havsljuset Samfällighet org. nr 717912-7514	6 800 000	6 800 000
Nedskrivning andelar	-191 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 609 000</b>	<b>6 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 609 000</b>	<b>6 800 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	695	8 988
Avräkningskonto HSB Malmö	442 592	431 491
	<b>443 287</b>	<b>440 479</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	70 452	84 863
Upplupna ränteintäkter	284	0
	<b>70 736</b>	<b>84 863</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 050 000	15 050 000
	<b>15 050 000</b>	<b>15 050 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Inga av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	0	100 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 till 5 år	13 955 000	13 955 000
	<b>13 955 000</b>	<b>14 055 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Kortfristig del
Swedbank Hypotek	1,530	2022-08-23	4 065 000	4 065 000
Swedbank Hypotek	1,890	2023-08-25	4 315 000	4 315 000
Swedbank Hypotek	0,890	2026-08-25	5 575 000	5 675 000
			<b>13 955 000</b>	<b>14 055 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	1 611	2 158
Upplupna styrelsearvode	22 341	21 684
Upplupen extern revisor	16 000	16 000
Förskottsbetala hyresfordringar	86 235	79 250
Upplupen elkostnad	10 227	9 422
Upplupen värmekostnad	23 285	25 149
Upplupen renhållningskostnad	19 479	18 299
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	8 529	8 240
	<b>187 707</b>	<b>180 202</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Malmö

Mats Olsson  
Ordförande

Marika Karlsson

Kim Gunnarsson

Magnus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 5, org.nr 769618-5813

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 5 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 eventuella 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 av Brf Havsljuset 5 för år 2020 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
- 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.