



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5 med säte i Malmö org.nr. 769618-5813 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SJÖMANNEN 5	2008-03-28	2012
Sjömannen GA:2	2008-03-28	2012

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal sträcker sig t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 273
Totalt 17 objekt		1 273

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 2 st 2 rok, 3 st 2.5 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Olsson	Ordförande	2018-01-10	2023-08-08
Josefine Jönsson	Ordförande	2023-08-08	
Mats Olsson	Ledamot	2023-08-08	
Jessica Lundberg	Ledamot	2022-07-19	
Magnus Olsson	Ledamot	2020-10-07	2023-08-08
Marika Karlsson	Ledamot	2018-01-10	
Wendy Rasmussen	Ledamot	2023-08-08	
Jacob Hagenborn	Suppleant	2020-10-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Marika Karlsson Ledamot
Mats Olsson Ledamot
Jacob Hagenborn Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten inkl. årsstämma och konstituerande.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Brf Havsljuset 5 saknar internrevisor, som suppleant är Jacob Hagenborn vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Anders Larsson (sammankallande) och Mårten Vennelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades under verksamhetsåret:

fr.o.m. 2023-01-01 med +4%,

fr.o.m. 2023-06-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2012 vid överlämningen från Midroc.

Underhåll

Under året har föreningen installerat bevattningssystem för rabatterna runt huset. Bytt ut armatur i trapphuset.

Underhållsplanen uppdaterades 2023. Denna genomgång föranleder inte till något planerat underhåll 2024.

Kommande underhållsåtgärder är bedömda att kunna finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgifterna fr o m 2023-01-01 med +4 % och fr o m 2023-06-01 med +6%, då räntekostnaderna ökade kraftigt för lånen.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Flera lån kommer att löpa ut under kommande år vilket i sin tur kommer att leda till höjda räntor. Styrelsen kommer därför att behöva se över föreningens ekonomi och de avgifter som i nuläget råder.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservationen till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	204	125	130	233
Skuldsättning, kr/kvm	10 255	10 334	10 884	10 962	11 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 255	10 334	10 884	10 962	11 041
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	150	209	159	108	133
Årsavgifter, kr/kvm	873	818	803	789	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	924	826	809	794	821
Nettoomsättning, tkr	1 111	1 042	1 024	1 006	1 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	50	-129	83	-91	39
Soliditet, %	75	75	74	74	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **OBS!** Föreningen har ingen kostnad för vattenförbrukning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 050 000	0	0	41 050 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 154 548	0	209 383	1 363 931
S:a bundet eget kapital, kr	42 204 548	0	209 383	42 413 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 633 660	-129 411	-209 383	-1 972 453
Årets resultat, kr	-129 411	129 411	47 964	47 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 763 071	0	-161 419	-1 924 489
S:a eget kapital, kr	40 441 477	0	47 964	40 489 442

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 617 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 763 071
Årets resultat, kr	47 964
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 618
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 924 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 924 489

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 111 491	1 041 766
Övriga rörelseintäkter	3	63 283	9 945
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 174 774	1 051 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-433 009	-598 608
Övriga externa kostnader	5	-100 384	-92 623
Personalkostnader	6	-45 997	-22 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 909	-256 956
Summa rörelsekostnader		-836 299	-970 528
Rörelseresultat		338 475	81 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 020	4 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 531	-215 130
Summa finansiella poster		-290 511	-210 594
Årets resultat		47 964	-129 411

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 474 197	46 731 106
Summa materiella anläggningstillgångar		46 474 197	46 731 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	6 609 000	6 609 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 609 000	6 609 000
Summa anläggningstillgångar		53 083 197	53 340 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	9	356 421	215 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 018	92 660
Summa kortfristiga fordringar		429 499	308 064
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		729 499	608 064
SUMMA TILLGÅNGAR		53 812 696	53 948 170

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 050 000	41 050 000
Yttre fond		1 363 931	1 154 548
Summa bundet eget kapital		42 413 931	42 204 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 972 453	-1 633 660
Årets resultat		47 964	-129 411
Summa fritt eget kapital		-1 924 489	-1 763 071
Summa eget kapital		40 489 442	40 441 477
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	8 640 000	8 740 000
Summa långfristiga skulder		8 640 000	8 740 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	4 415 000	4 415 000
Leverantörsskulder		31 431	36 922
Övriga skulder		30 759	9 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 064	305 320
Summa kortfristiga skulder		4 683 254	4 766 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 812 696	53 948 170

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		47 964	-129 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		256 909	256 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		304 873	127 545
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-60	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 328	-14 103
Förändring av leverantörsskulder		-5 491	-23 833
Förändring av kortfristiga skulder		-77 946	91 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		218 048	180 997
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-700 000
Årets kassaflöde		118 048	-519 003
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		515 841	1 034 844
Likvida medel vid årets slut		633 889	515 841

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) 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 116 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt den indirekta metoden.

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	900 560	838 404
Bredband	52 224	52 224
El moms	82 143	86 787
Vatten moms	27 426	26 191
Uppvärmning moms	49 138	38 161
	1 111 491	1 041 767

I årsavgift ingår vatten, värme, bredband och el enligt individuell förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrningar	4 380	4 836
Övriga ersättningar och intäkter	7 305	2 217
Erhållna bidrag - Elstöd	46 862	0
Överlåtelseavgift	1 313	2 416
Pantförskrivningsavgift	3 423	476
	63 283	9 945

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel grundavtal och städ	54 055	63 861
Serviceavtal, OVK, hiss	9 973	7 916
Löpande underhåll, värme, VA, El, hiss, ventilation mm	25 101	45 104
Elavgifter för drivkraft och belysning	109 470	184 364
Uppvärmning, fjärrvärme	81 793	81 513
Sophämtning	23 610	19 676
Kabel-TV	53 033	52 975
Fastighetsskatt	27 013	10 560
Planerat UH av gemensamma utrymmen	0	86 250
Planerat UH Ventilation	0	31 916
Planerat UH el/tele	7 210	0
Planerat UH av markytor	15 250	0
Planerat UH Värme	11 157	0
Fastighetsförsäkringar	15 343	14 473
	433 008	598 608

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	1 313	2 416
Pantförskrivningsavgifter	525	2 896
Revisionsarvoden - extern revisor	29 250	16 125
Föreningsstämma/styrelsemöte	3 078	1 672
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	46 287	49 775
Övriga kostnader	19 931	19 740
	100 384	92 624

Not 6 Arvode och övriga ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	35 000	17 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 997	5 341
Totala arvode, ersättningar, sociala kostnader	45 997	22 341

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 960 000	30 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 960 000	30 960 000
Ingående avskrivningar	-2 378 894	-2 121 938
Årets avskrivningar	-256 909	-256 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 635 803	-2 378 894
Bokfört värde mark	18 150 000	18 150 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 150 000	18 150 000
Utgående redovisat värde	46 474 197	46 731 106
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar, Havsljuset Samfällighet org. nr 717912–7514	6 800 000	6 800 000
Nedskrivning andelar	-191 000	-191 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 609 000	6 609 000
Utgående redovisat värde	6 609 000	6 609 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	22 532	-437
Avräkningskonto HSB	333 889	215 841
	356 421	215 404

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	1 653	904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 242	91 756
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	58 123	0
	73 018	92 660

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 050 000	15 050 000
	15 050 000	15 050 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

4 415 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 100 000 kr

Den totala skulden om fem år förväntas uppgå till 12 555 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	4 415 000	4 415 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2 till 5 år	8 640 000	8 740 000
	13 055 000	13 155 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,529	2024-08-28	4 315 000	0
Swedbank Hypotek	1,890	2023-08-25	0	4 315 000
Swedbank Hypotek	0,890	2026-08-25	5 275 000	5 375 000
Swedbank Hypotek	3,66	2025-08-25	3 465 000	3 465 000
			13 055 000	13 155 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvode	0	22 341
Upplupet revisionsarvode	25 000	17 000
Förskottsbetala hyresfordringar	83 937	90 889
Upplupen el	13 384	27 137
Upplupen värmekostnad	33 236	39 975
Upplupen renhållningskostnad	11 805	9 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 773	85 435
Upplupen räntekostnad	29 930	12 704
	206 065	305 319

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Josefine Jönsson
Ordförande

Marika Karlsson

Wendy Rasmussen

Jessica Lundberg

Mats Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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 2023.

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 2023 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 avveckla 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:40:25



MARIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:51:46



WENDY RASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:18:11



JESSICA LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:28:32



MATS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 07:53:56



JOHAN MALMQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:02:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Havsljuset 5 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN MALMQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:02:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.