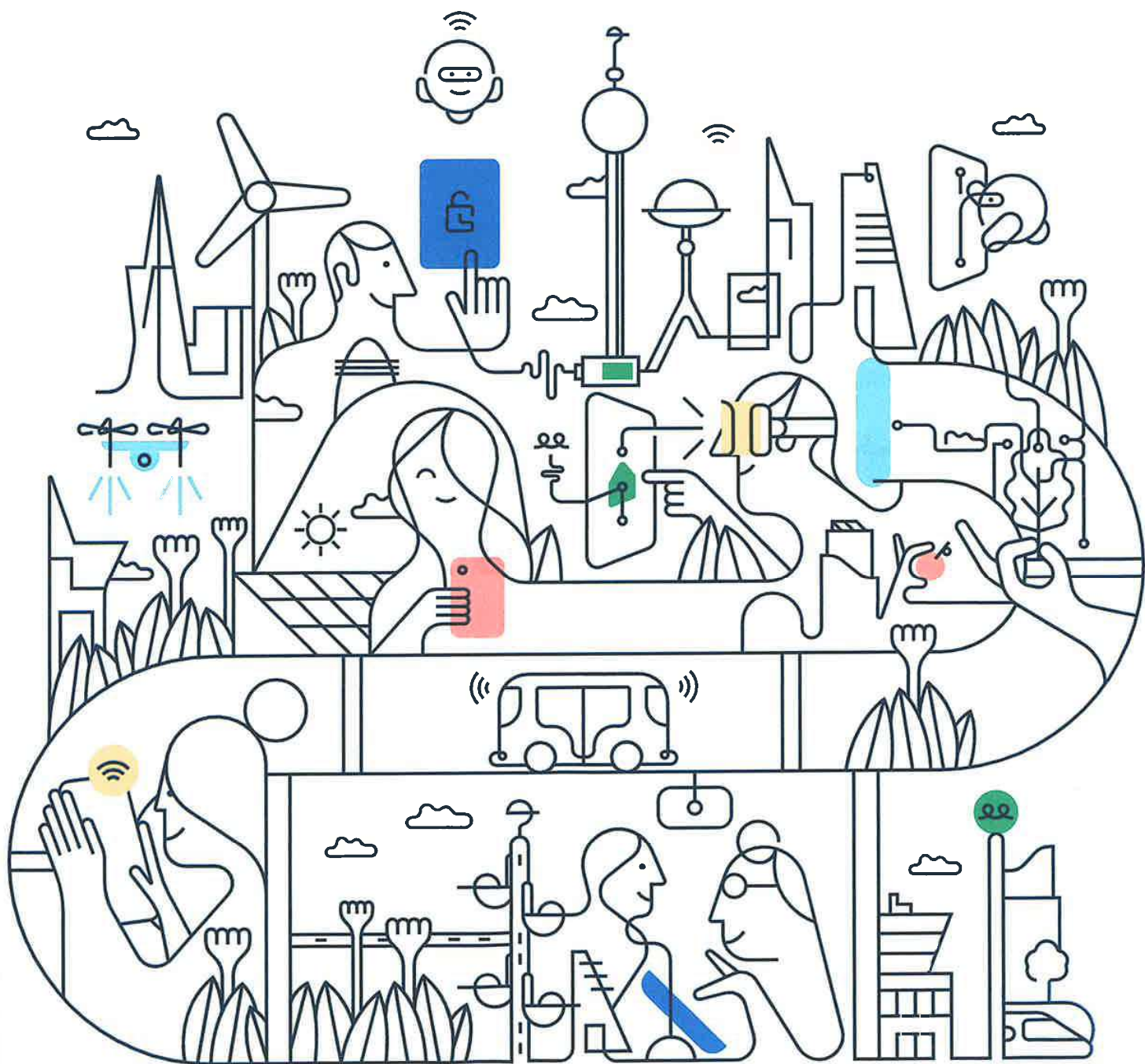




Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsljuset 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjömannen 7	2012	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 2 624 kvm, varav 2 476 kvm utgör boyta och 148 kvm lokalyta. Föreningens andel av samfällighetens garageyta uppgår till 650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Eriksson	Ordförande
Ingemar Mårtensson	Styrelseledamot
Carina Opasiak	Styrelseledamot
Jan Andersson	Styrelseledamot
Lars Larsson	Styrelseledamot
Sanna Hässlehult	Suppleant
Lukas Antonsson	Suppleant



Valberedning

Merja Diaz och Federica Viero

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Maria Jönsson Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● OVK. Rensning av ventilationskanalerna

2023 ● Smörjning och justering av dörrar och fönster i alla lägenheterna. Byte av lysrör till LED i entréplan och plan 1. Byte av dörrullar i hissen.

2022 ● Byte av brandvarnarna i alla lägenheterna

2021 ● Byte av altangolv - Lgh 1801 och 1703

2019 ● Ytbehandling av balkonger - Garantiarbete

2018 ● Ventilationskontroll - Inställning av ventilationen

Planerade underhåll

2025 ● Bättring och målning av sockeln

Avtal med leverantörer

Besiktningar	DEKRA
Bredband, telefoni, TV	Telia
Ekonomisk förvaltning och tekniska förvaltning	SBC
El	Eon
Trappstädning	HSB Malmö
Underhåll av hiss	Kone
Underhåll av ventilation	HBG Ventilation Styrteknik

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Havsljusets Samfällighetsförening, med en andel på 24%.

Samfälligheten förvaltar garage, soprum och utemiljöer.

hy
08

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft utbildning för medlemmarna i användningen av hjärtstartaren på entréplanet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under föregående verksamhetsår att höja värmeavgiften till 55 kr/kvm och år för lägenheterna och till 75 kr/kvm och år för lokalerna. Ändringen trädde i kraft 240101.

Styrelsen har också under året beslutat att höja medlemsavgiften med 5% fr.o.m. 250101, detta med anledning av ett lån ska omsättas i mitten av 2025, som idag har en ränta på 0.95 %.

Från samma datum kommer dessutom elavgiften att höjas från 2 kr/kWh till 2,25 kr/kWh samt varmvattnet med ett öre till 9 öre/liter.

Föreningens lån hos Nordea på 8,0 mkr har förlängts ett år till 250614.

Förändringar i avtal

Styrelsen har beslutat att anlita ny städfirma för trappstädning mm. Fr.o.m. 250101 utförs dessa tjänster av Möllers Städ AB. Årsmötet 2024 beslutade att anlita ny revisor, Maria Jönsson från revisionsbyrån BDO.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

CO my

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 259 436	2 185 641	2 033 753	2 051 604
Resultat efter fin. poster	248 788	258 554	341 451	217 624
Soliditet (%)	78	78	77	77
Yttre fond	1 864 645	1 701 919	1 461 919	1 441 995
Taxeringsvärde	76 351 000	77 935 000	77 935 000	68 575 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	806	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	96,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 566	9 566	10 213	10 213
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 566	9 566	10 213	10 213
Sparande per kvm totalyta, kr	333	354	356	392
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	57	49	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	61	59	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	10	1	1	3
Energikostnad per kvm totalyta, kr	143	119	109	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,59	-	-
Räntekänslighet (%)	11,40	11,88	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 167 116 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

4

es

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	92 785 000	-	-	92 785 000
Fond, yttre underhåll	1 701 919	-77 274	240 000	1 864 645
Balanserat resultat	-1 594 762	335 828	-240 000	-1 498 934
Årets resultat	258 554	-258 554	248 788	248 788
Eget kapital	93 150 711	0	248 788	93 399 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 258 934
Årets resultat	248 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	-1 250 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 245
Balanseras i ny räkning	-1 196 901

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

W

10

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 259 436	2 185 641
Övriga rörelseintäkter	3	-210	17 005
Summa rörelseintäkter		2 259 226	2 202 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-771 159	-802 879
Övriga externa kostnader	9	-139 100	-115 102
Personalkostnader	10	-41 803	-37 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 792	-591 792
Summa rörelsekostnader		-1 543 854	-1 547 717
RÖRELSERESULTAT		715 372	654 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 137	16 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-486 720	-412 377
Summa finansiella poster		-466 583	-396 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		248 788	258 554
ÅRETS RESULTAT		248 788	258 554

my

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	106 311 350	106 903 142
Summa materiella anläggningstillgångar		106 311 350	106 903 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		111 556	111 556
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 511 556	10 511 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 822 906	117 414 698
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 420	101 705
Övriga fordringar	13	2 225 995	1 354 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 810	2 435
Summa kortfristiga fordringar		2 283 225	1 458 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 283 225	1 458 358
SUMMA TILLGÅNGAR		119 106 132	118 873 057

W

PO

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll		1 864 645	1 701 919
Summa bundet eget kapital		94 649 645	94 486 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 498 934	-1 594 762
Årets resultat		248 788	258 554
Summa fritt eget kapital		-1 250 146	-1 336 208
SUMMA EGET KAPITAL		93 399 499	93 150 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 000 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	17 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 100 000	8 000 000
Leverantörsskulder		33 618	46 828
Skatteskulder		102 700	102 700
Övriga kortfristiga skulder		116 284	140 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	354 030	332 250
Summa kortfristiga skulder		19 706 632	8 622 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 106 132	118 873 057

hy

CO

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	715 372	654 929
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	591 792	591 792
	1 307 164	1 246 721
Erhållen ränta	20 137	16 002
Erlagd ränta	-494 301	-400 760
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	832 999	861 963
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 790	-93 539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 132	-49 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	851 657	718 731
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	79 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	79 584
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 700 000
Amortering av lån	0	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	851 657	-901 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 300 330	2 202 015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 151 986	1 300 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 692 396	1 652 088
Årsavgifter lokaler, moms	115 376	102 216
Deb. fastighetsskatt, moms	35 520	61 906
Bredband	85 800	85 800
Vatten, moms	41 513	51 680
El, moms	113 787	98 625
Uppvärmning	141 732	125 364
Uppvärmning, moms	5 556	0
Påminnelseavgift	300	120
Dröjsmålsränta	359	0
Pantsättningsavgift	2 579	2 583
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	4 311	5 256
Vidarefakturerade kostnader	16 750	0
Öres- och kronutjämnning	3	3
Summa	2 259 436	2 185 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-210	13 313
Återbäring försäkringsbolag	0	3 692
Summa	-210	17 005

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	766	7 870
Städning enligt avtal	59 667	58 315
Städning utöver avtal	0	989
Hissbesiktning	1 338	1 265
Gemensamma utrymmen	4 163	3 908
Serviceavtal	29 453	35 406
Förbrukningsmaterial	72	5 840
Summa	95 459	113 593

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Källarutrymmen	0	11 896
Dörrar och lås/porttele	4 646	29 330
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 484
Värmeanläggning/undercentral	0	4 127
Ventilation	47 273	8 113
Elinstallationer	0	14 099
Hissar	31 299	0
Tak	0	7 786
Fönster	0	18 044
Skador/klotter/skadegörelse	2 924	0
Summa	86 142	96 881

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Installationer	0	14 738
Ventilation	20 870	0
Hiss	0	62 537
Fönster	32 375	0
Summa	53 245	77 274

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	187 530	149 845
Uppvärmning	162 842	160 758
Vatten	25 766	2 700
Sophämtning/renhållning	35 702	35 703
Summa	411 839	349 006

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	29 120
Kabel-TV	17 498	20 475
Bredband	55 626	65 179
Fastighetsskatt	51 350	51 350
Summa	124 473	166 125

Försäkring 0 kr med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Inkassokostnader	0	583
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9 787	120
Övriga arvoden	845	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 134	15 820
Fritids och trivselkostnader	513	393
Föreningskostnader	19 463	16 719
Förvaltningsarvode enl avtal	70 235	75 275
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	3 430	3 134
Korttidsinventarier	0	2 559
Administration	1 409	499
Konsultkostnader	6 797	0
Summa	139 100	115 102

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 500	32 275
Löner till kollektivanst	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 303	5 669
Summa	41 803	37 944

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	486 681	412 377
Kostnadsränta skatter och avgifter	6	0
Övriga räntekostnader	33	0
Summa	486 720	412 377

W

W

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 915 000	112 915 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 915 000	112 915 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 011 858	-5 420 066
Årets avskrivning	-591 792	-591 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 603 650	-6 011 858
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 311 350	106 903 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 615 000</i>	<i>41 615 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 831 000	57 415 000
Taxeringsvärde mark	20 520 000	20 520 000
Summa	76 351 000	77 935 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	74 009	52 389
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 500
Transaktionskonto	1 092 074	237 898
Borgo räntekonto	1 059 912	1 062 432
Summa	2 225 995	1 354 219

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 782	0
Förutbet försäkr premier	31 752	0
Förutbet kabel-TV	3 413	0
Förutbet bredband	10 863	0
Upplupna intäkter	0	2 435
Summa	48 810	2 435

4

CV

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	0,75 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-06-16	2,95 %	8 000 000	8 000 000
SBAB	2025-05-09	0,95 %	11 100 000	11 100 000
Summa			25 100 000	25 100 000
Varav kortfristig del			19 100 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	22 405	0
Uppl kostnad Värme	59 448	65 786
Uppl kostn räntor	14 253	21 834
Uppl kostn vatten	3 413	953
Uppl kostnad Sophämtning	17 851	17 851
Uppl kostnad arvoden	31 500	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	9 897
Förutbet hyror/avgifter	195 263	184 429
Summa	354 030	332 250

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 815 000	30 815 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån hos Nordea på 8,0 mkr kommer att omprövas inför förlängningen 250614. Ett annat av föreningens lån, 11,1 mkr hos SBAB, kommer att skrivas om 250529. Det nuvarande lånet löper med 0,95% ränta och kommer att bli dyrare framöver.

W

205

Underskrifter

Malmö 2025-04-04
Ort och datum

Bengt Eriksson
Ordförande

Ingemar Mårtensson
Styrelseledamot

Carina Opasiak
Styrelseledamot

Jan Andersson
Styrelseledamot

Lars Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-07

Maria Jönsson
BDO Syd
Maria Jönsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Havsluset 2
Org.nr. 769615-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsluset 2 för år 2024.

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 2024 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 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. Risker 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 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 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 för Brf Havsljuset 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 7 april 2025

BDO Syd KB



Maria Jönsson

Auktoriserad revisor