



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsljuset 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 kommit 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.

M/

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande 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 2016-04-04 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	2011	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. Byggnadens totalyta är 2624 kvm varav 2476 kvm utgör boyta och 148 kvm utgör 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

Valberedning

Merja Diaz och Federica Viera

MI

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Johnsson Auktoriserad revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024 ● OVK. Rensning av ventilationskanalerna.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar garage, soprum, utemiljöer.

Övrig verksamhetsinformation

Hjärtstartare har installerats i entrén på plan 1.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5% from 20230101 och med ytterligare 5% from 20230701. Elavgiften höjdes från 1,70 kr/kWh till 2 kr/kWh from 20230701. Beslut togs om höjning av värmeavgiften till 55 kr/kvm o år för lägenheter och till 75 kr/kvm o år för lokaler. Höjningen träder i kraft 20240101

Ett lån på 9,7 mkr har amorterats ner till 8,0 mkr. Lånet är placerat hos Nordea och löper med en ränta motsvarande STIBOR + 0.49%. Lånet förnyas årligen.

Förändringar i avtal

Ett tvåårigt avtal har tecknats med Eon om leverans av fossilfri el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

■

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 185 641	2 033 753	2 051 604	1 948 663
Resultat efter fin. poster	258 554	341 451	217 624	218 077
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	1 701 919	1 461 919	1 441 995	1 201 995
Taxeringsvärde	77 935 000	77 935 000	68 575 000	68 575 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	806,3	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 566	10 213	10 213	10 461
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 566	10 213	10 213	10 461
Sparande per kvm totalyta, kr	353,51	355,66	392,34	308,64
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	49	51	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	59	58	41
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	1	1	3	1
Energikostnad per kvm totalyta, kr	119	109	112	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,6	1,1	-	-
Räntekänslighet (%)	11,86	-	-	-

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 och vatten (totalt 147 870 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 (för småhus ingår även biyta).

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

u/

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	92 785 000	-	-	92 785 000
Fond, yttre underhåll	1 461 919	-	240 000	1 701 919
Balanserat resultat	-1 696 213	341 451	-240 000	-1 594 762
Årets resultat	341 451	-341 451	258 554	258 554
Eget kapital	92 892 157	0	258 554	93 150 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 354 762
Årets resultat	258 554
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	-1 336 208
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 274
Balanseras i ny räkning	-1 258 934

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

W

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 185 641	2 033 752
Övriga rörelseintäkter	3	17 005	4 302
Summa rörelseintäkter		2 202 646	2 038 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-802 879	-669 089
Övriga externa kostnader	9	-115 102	-109 652
Personalkostnader	10	-37 944	-34 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 792	-591 790
Summa rörelsekostnader		-1 547 717	-1 405 199
RÖRELSERESULTAT		654 929	632 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 002	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-412 377	-296 008
Summa finansiella poster		-396 375	-291 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		258 554	341 451
ÅRETS RESULTAT		258 554	341 451

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	106 903 142	107 494 934
Summa materiella anläggningstillgångar		106 903 142	107 494 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		111 556	191 140
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 511 556	10 591 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 414 698	118 086 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		101 705	12 771
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel	13	1 354 219	2 253 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 435	0
Summa kortfristiga fordringar		1 458 358	2 266 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 458 358	2 266 505
SUMMA TILLGÅNGAR		118 873 057	120 352 579

MJ

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll		1 701 919	1 461 919
Summa bundet eget kapital		94 486 919	94 246 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 594 762	-1 696 213
Årets resultat		258 554	341 451
Summa fritt eget kapital		-1 336 208	-1 354 762
SUMMA EGET KAPITAL		93 150 711	92 892 157
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 100 000	17 100 000
Summa långfristiga skulder		17 100 000	17 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000 000	9 700 000
Leverantörsskulder		46 828	43 893
Skatteskulder		102 700	101 100
Övriga kortfristiga skulder		140 567	199 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	332 250	315 658
Summa kortfristiga skulder		8 622 346	10 360 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 873 057	120 352 579

N/

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	654 929	632 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	591 792	591 790
	1 246 721	1 224 644
Erhållen ränta	16 002	4 604
Erlagd ränta	-400 760	-296 008
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	861 963	933 241
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 539	-20 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 694	-47 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 731	865 906
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	79 584	79 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 584	79 584
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 700 000	0
Amortering av lån	-3 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-901 685	945 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 202 015	1 256 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 300 330	2 202 015

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

μ

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

NY

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 652 088	1 535 052
Årsavgifter lokaler, moms	102 216	102 216
Hysesintäkter lokaler, moms	0	9 119
Deb. fastighetsskatt, moms	61 906	0
Bredband	85 800	84 318
Vatten	51 680	52 450
El	98 625	103 835
Uppvärmning	125 364	134 172
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	2 583	2 898
Andrahandsuthyrning	5 256	9 692
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	2 185 641	2 033 752

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	13 313	4 302
Återbäring försäkringsbolag	3 692	0
Summa	17 005	4 302

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 870	14 314
Städning enligt avtal	58 315	58 018
Städning utöver avtal	989	1 706
Hissbesiktning	1 265	1 208
Brandskydd	0	14 091
Gemensamma utrymmen	3 908	3 505
Serviceavtal	35 406	23 517
Förbrukningsmaterial	5 840	318
Summa	113 593	116 676

MJ

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	6 191
Källarutrymmen	11 896	0
Dörrar och lås/porttele	29 330	1 960
Övriga gemensamma utrymmen	3 484	0
Värmeanläggning/undercentral	4 127	0
Ventilation	8 113	22 360
Elinstallationer	14 099	9 461
Hissar	0	23 024
Tak	7 786	0
Fönster	18 044	0
Vattenskada	0	8 784
Summa	96 881	71 780

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	14 738	0
Hiss	62 537	0
Summa	77 274	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	149 845	128 066
Uppvärmning	160 758	156 120
Vatten	2 700	2 550
Sophämtning/renhållning	35 703	29 753
Summa	349 006	316 489

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 120	27 139
Kabel-TV	20 475	21 086
Bredband	65 179	64 569
Fastighetsskatt	51 350	51 350
Summa	166 125	164 144

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	618
Tele- och datakommunikation	0	921
Inkassokostnader	583	457
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	120	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 820	14 831
Fritids och trivselkostnader	393	1 493
Föreningskostnader	16 719	12 095
Förvaltningsarvode enl avtal	75 275	73 165
Pantsättningskostnad	3 134	0
Korttidsinventarier	2 559	0
Administration	499	6 072
Summa	115 102	109 652

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	32 275	29 730
Arbetsgivaravgifter	5 669	4 938
Summa	37 944	34 668

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	412 377	295 992
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Summa	412 377	296 008

M

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 915 000	112 915 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 915 000	112 915 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 420 066	-4 828 276
Årets avskrivning	-591 792	-591 790
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 011 858	-5 420 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 903 142	107 494 934
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 615 000</i>	<i>41 615 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 415 000	57 415 000
Taxeringsvärde mark	20 520 000	20 520 000
Summa	77 935 000	77 935 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 389	50 219
Klientmedel	0	1 148 278
Forringar samfällighet/kreditfakturor	1 500	1 500
Transaktionskonto	237 898	0
Borgo räntekonto	1 062 432	1 053 737
Summa	1 354 219	2 253 734

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	0,75 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-06-14	4,52 %	8 000 000	9 700 000
SBAB	2025-05-29	0,95 %	11 100 000	11 100 000
Summa			25 100 000	26 800 000
Varav kortfristig del			8 000 000	9 700 000

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.

NJ

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	65 786	74 854
Uppl kostn räntor	21 834	10 217
Uppl kostn vatten	953	901
Uppl kostnad Sophämtning	17 851	14 877
Uppl kostnad arvoden	31 500	28 980
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	9 106
Förutbet hyror/avgifter	184 429	176 724
Summa	332 250	315 658

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 815 000	30 815 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

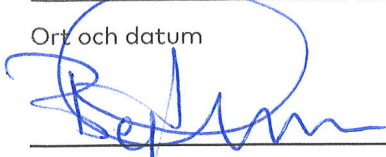
Värmeavgiften kommer att höjas fr.o.m. januari 2024. För lägenheter blir värmeavgiften 55 kr/kvm o år och för lokaler 75 kr/kvm o år.

#J

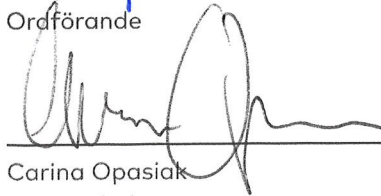
Underskrifter

Malmö 2024-04-26

Ort och datum



Bengt Eriksson
Ordförande



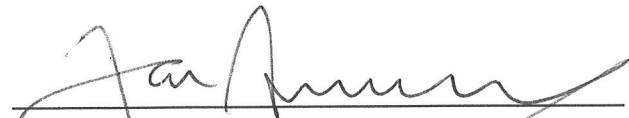
Carina Opasiak
Styrelseledamot



Lars Larsson
Styrelseledamot



Ingemar Mårtensson
Styrelseledamot



Jan Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26



Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2

Org.nr. 769615 - 0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, 2024-04-26



Martin Johnsson
Auktoriserad revisor