2025
Årsredovisning

Brf Havsljuset 2



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsljuset 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

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.

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 2025-06-17 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjömannen 7	2012	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 har 26 bostadsrätter om totalt 2 476 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 148 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 624 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Eriksson	Ordförande
Carina Opasiak	Styrelseledamot
Ingemar Mårtensson	Styrelseledamot
Jan Andersson	Styrelseledamot
Lars Larsson	Styrelseledamot
Lukas Antonsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Merja Diaz och Federica Viero

Firmateckning

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

Revisorer

Maria Jönsson Auktoriserad revisor BDO Syd

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- **2018** Ventilationskontroll - Inställning av ventilationen
- **2019** Ytbehandling av balkonger - Garantiarbete
- **2021** Byte av altangolv - Lgh 1801 och 1703
- **2022** Byte av brandvarnarna i alla lägenheterna
- **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.
- **2024** OVK. Rensning av ventilationskanalerna
- **2025** Energideklaration

Planerade underhåll

- **2026** Bättring och målning av sockeln

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar garage, soprum och utemiljöer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har entrédörren på plan 1 bytts ut och dörrautomatik har installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 355 361	2 259 436	2 185 641	2 033 753
Resultat efter fin. poster	128 744	248 788	258 554	341 451
Soliditet (%)	79	78	78	77
Yttre fond	2 051 400	1 864 645	1 701 919	1 461 919
Taxeringsvärde	85 576 000	76 351 000	77 935 000	77 935 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	839	806	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	97,5	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 146	9 566	9 566	10 213
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 146	9 566	9 566	10 213
Sparande / kvm totalyta, kr	335	333	354	356
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	71	57	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	62	61	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	20	10	1	1
Energikostnad / kvm totalyta, kr	152	143	119	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,94	1,59	-
Räntekänslighet (%)	10,41	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 189 012 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 785 000	-	-	92 785 000
Fond, yttre underhåll	1 864 645	-53 245	240 000	2 051 400
Balanserat resultat	-1 498 934	302 033	-240 000	-1 436 901
Årets resultat	248 788	-248 788	128 744	128 744
Eget kapital	**93 399 499**	**0**	**128 744**	**93 528 243**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 196 901
Årets resultat	128 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	**-1 308 157**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	140 011
Balanseras i ny räkning	**-1 168 146**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 355 362	2 259 436
Övriga rörelseintäkter	3	3 088	-210
Summa rörelseintäkter		**2 358 450**	**2 259 226**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-958 214	-771 159
Övriga externa kostnader	9	-121 571	-138 255
Personalkostnader	10	-57 664	-42 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 792	-591 792
Summa rörelsekostnader		**-1 729 242**	**-1 543 854**
RÖRELSERESULTAT		**629 208**	**715 372**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 028	20 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-497 717	-486 720
Summa finansiella poster		**-482 689**	**-466 583**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**146 519**	**248 788**
Skatt		-17 775	0
ÅRETS RESULTAT		**128 744**	**248 788**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	105 719 558	106 311 350
Summa materiella anläggningstillgångar		**105 719 558**	**106 311 350**
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		**116 231 114**	**116 822 906**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 496	8 420
Övriga fordringar	13	752 234	2 225 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	-54 557	48 810
Summa kortfristiga fordringar		**707 173**	**2 283 225**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 200 000	0
Summa kassa och bank		**1 200 000**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 907 173**	**2 283 225**
SUMMA TILLGÅNGAR		**118 138 287**	**119 106 132**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 785 000	92 785 000
Fond för yttre underhåll		2 051 400	1 864 645
Summa bundet eget kapital		**94 836 400**	**94 649 645**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 436 901	-1 498 934
Årets resultat		128 744	248 788
Summa fritt eget kapital		**-1 308 157**	**-1 250 146**
SUMMA EGET KAPITAL		**93 528 243**	**93 399 499**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		**18 000 000**	**6 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 000 000	19 100 000
Leverantörsskulder		43 756	33 105
Skatteskulder		142 325	102 700
Övriga kortfristiga skulder		118 303	116 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	305 660	354 030
Summa kortfristiga skulder		**6 610 045**	**19 706 632**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**118 138 287**	**119 106 132**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**629 208**	**715 372**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	591 792	591 792
	1 221 000	**1 307 164**
Erhållen ränta	11 845	20 137
Erlagd ränta	-496 924	-494 301
Betald inkomstskatt	-17 775	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**718 146**	**832 999**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 540	26 790
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 619	-8 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**842 305**	**851 657**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 100 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-257 695**	**851 657**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 151 986**	**1 300 330**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 894 292**	**2 151 986**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 777 056	1 692 396
Årsavgifter lokaler, moms	118 332	115 376
Deb. fastighetsskatt, moms	35 520	35 520
Bredband	85 800	85 800
Vatten, moms	0	41 513
Varmvatten, moms	52 404	0
El, moms	128 090	113 787
Uppvärmning	136 176	141 732
Uppvärmning, moms	11 112	5 556
Nycklar/lås vidarefakturering	600	0
Påminnelseavgift	120	300
Dröjsmålsränta	0	359
Pantsättningsavgift	1 764	2 579
Överlåtelseavgift	2 058	2 866
Administrativ avgift	441	588
Andrahandsuthyrning	5 880	4 311
Vidarefakturerade kostnader	0	16 750
Öres- och kronutjämning	9	3
Summa	**2 355 362**	**2 259 436**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-210
Återbäring försäkringsbolag	3 088	0
Summa	**3 088**	**-210**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	25 235	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	766
Städning enligt avtal	48 229	59 667
Hissbesiktning	1 382	1 338
Energideklarationer	6 056	0
Gemensamma utrymmen	593	4 163
Serviceavtal	38 015	29 453
Förbrukningsmaterial	0	72
Summa	**119 510**	**95 459**

*4101 Fastighetsskötsel enl avtal bokfördes tidigare på konto 6480 Förvaltningsarvode enl avtal

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	15 771	4 646
Ventilation	32 621	47 273
Elinstallationer	1 594	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 565	0
Hissar	19 488	31 299
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 924
Summa	**74 039**	**86 142**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Ventilation	0	20 870
Fasader	134 960	0
Fönster	5 051	32 375
Summa	**140 011**	**53 245**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	190 646	187 530
Uppvärmning	154 928	162 842
Vatten	53 106	25 766
Sophämtning/renhållning	35 365	35 702
Summa	**434 045**	**411 839**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 752	0
Kabel-TV	20 477	17 498
Bredband	65 180	55 626
Fastighetsskatt	73 200	51 350
Summa	**190 609**	**124 473**

*4710 Fastighetsförsäkringen ser ut att vara 0 kronor under 2024.
Så är inte fallet, detta beror på att kostnaden periodiserats.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 459	1 476
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9 787
Revisionsarvoden extern revisor	41 250	21 134
Fritids och trivselkostnader	488	513
Föreningskostnader	16 739	19 463
Förvaltningsarvode enl avtal	52 229	70 235
Överlåtelsekostnad	6 105	4 012
Pantsättningskostnad	1 744	3 430
Administration	1 557	1 409
Konsultkostnader	0	6 797
Summa	**121 571**	**138 255**

*6480 Förvaltningsarvode enl avtal har inte minskats utan en del av kostnaderna har i stället bokförts på konto 4101 Fastighetsskötsel enl avtal

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	43 218	31 500
Övriga arvoden	867	845
Löner till kollektivanst	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	13 579	5 303
Summa	**57 664**	**42 648**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	497 717	486 681
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Övriga räntekostnader	0	33
Summa	**497 717**	**486 720**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 915 000	112 915 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**112 915 000**	**112 915 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 603 650	-6 011 858
Årets avskrivning	-591 792	-591 792
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 195 442**	**-6 603 650**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**105 719 558**	**106 311 350**
I utgående restvärde ingår mark med	*41 615 000*	*41 615 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 856 000	55 831 000
Taxeringsvärde mark	21 720 000	20 520 000
Summa	**85 576 000**	**76 351 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57 942	74 009
Transaktionskonto	217 219	1 092 074
Borgo räntekonto	477 072	1 059 912
Summa	**752 234**	**2 225 995**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	-14 797	2 782
Förutbet fjärrvärme	-61 204	0
Förutbet försäkr premier	32 600	31 752
Förutbet kabel-TV	3 412	3 413
Förutbet vatten	-31 207	0
Förutbet bredband	10 863	10 863
Upplupna intäkter	2 594	0
Upplupna ränteintäkter	3 182	0
Summa	**-54 557**	**48 810**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-01	0,75 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-02-17	2,99 %	8 000 000	8 000 000
SBAB	2028-05-11	2,75 %	10 000 000	11 100 000
Summa			**24 000 000**	**25 100 000**
Varav kortfristig del			6 000 000	19 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	202	0
Uppl kostn el	20 591	22 405
Uppl kostnad Värme	0	59 448
Uppl kostn räntor	15 046	14 253
Uppl kostn vatten	0	3 413
Uppl kostnad Sophämtning	0	17 851
Uppl kostnad arvoden	36 131	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 612	9 897
Förutbet hyror/avgifter	196 453	195 263
Beräkn arvode revision	20 625	0
Summa	**305 660**	**354 030**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 815 000	30 815 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften kommer med stor sannolikhet att höjas med ytterligare 5 % fr.o.m halvårsskiftet 2026 detta på grund av ökade räntekostnader. Ett av föreningens lån, 6 mkr hos Handelsbanken med 0.75% ränta, kommer att omsättas under året. Styrelsen kommer att välja ny ordförande med anledning av att nuvarande ordförande lämnar föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Malmö, 26-03-26
Ort och datum

Bengt Eriksson
Ordförande

Carina Opasiak
Styrelseledamot

Ingemar Mårtensson
Styrelseledamot

Jan Andersson
Styrelseledamot

Lars Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27

BDO Syd
Maria Jönsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsljuset 2, org.nr 769615-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 2 för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Havsljuset 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 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. 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 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 2025 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 2026-03-27
BDO Syd KB



Maria Jönsson
Auktoriserad revisor