



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsljuset 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-08 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 6	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 2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 478 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 656 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Zederfeldt	Ordförande
Anna Margareta Borgeke	Styrelseledamot
Catharina Ericsson	Styrelseledamot
Niclas Svensson	Styrelseledamot
Pär Jakob Enoksson	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Borgeke
Per Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Annika Maria Jönsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor, garage och soprum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En avgiftshöjning på 2% genomfördes från och med januari 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 302 387	2 241 916	2 153 474	2 156 644
Resultat efter fin. poster	-37 114	57 355	369 362	288 562
Soliditet (%)	79	79	78	-
Yttre fond	3 354 775	2 764 775	2 474 606	2 184 437
Taxeringsvärde	88 691 000	79 261 000	79 261 000	79 261 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	817	790	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	96,3	93,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 319	9 364	9 665	9 800
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 319	9 364	9 665	9 800
Sparande / kvm totalyta, kr	220	247	365	334
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	71	67	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	71	75	48	74
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	16	9	0	0
Energikostnad / kvm totalyta, kr	162	156	115	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	1,96	1,64	-
Räntekänslighet (%)	10,95	11,47	12,23	-

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 189 324 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.

Upplysning vid förlust

2025 belastas av två års revisionskostnader, både revisionen som gjordes i våras avseende 2024 och den upplupna kostnaden för 2025.

Under 2025 anlidade vi även bolaget Sustend för upprättandet av den nya underhållsplanen med komponentavskrivningsplan för K3, denna kostnad var ursprungligen planerad för 2026.

Vi har även haft osedvanligt höga kostnader för hissreparationer, vilket nu resulterat i att vi skrivit ett nytt bättre avtal med fasta priser från och med 1/4 2026, våra kostnader för hissen kommer minst halveras framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	93 000 000	-	-	93 000 000
Fond, yttre underhåll	2 764 775	-	590 000	3 354 775
Balanserat resultat	-1 954 115	57 355	-590 000	-2 486 760
Årets resultat	57 355	-57 355	-37 114	-37 114
Eget kapital	93 868 015	0	-37 114	93 830 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 896 760
Årets resultat	-37 114
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-590 000
Totalt	-2 523 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 705
Balanseras i ny räkning	-2 502 169

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	2 302 387	2 241 916
Övriga rörelseintäkter	3	5 232	11 249
Summa rörelseintäkter		2 307 619	2 253 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-965 063	-1 002 030
Övriga externa kostnader	9	-184 464	-128 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 340	-599 340
Summa rörelsekostnader		-1 748 867	-1 729 685
RÖRELSERESULTAT		558 753	523 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 169	29 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-622 036	-495 646
Summa finansiella poster		-595 867	-466 125
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 114	57 355
ÅRETS RESULTAT		-37 114	57 355

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	106 803 330	107 402 670
Summa materiella anläggningstillgångar		106 803 330	107 402 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		10 400 000	10 400 000
Andra långfristiga fordringar		0	91 759
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 400 000	10 491 759
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 203 330	117 894 429
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 951	16 409
Övriga fordringar	12	810 917	848 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	136 566	75 236
Summa kortfristiga fordringar		968 433	940 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 013 135	547 898
Summa kassa och bank		1 013 135	547 898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 981 568	1 488 253
SUMMA TILLGÅNGAR		119 184 898	119 382 682

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 000 000	93 000 000
Fond för yttre underhåll		3 354 775	2 764 775
Summa bundet eget kapital		96 354 775	95 764 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 486 760	-1 954 115
Årets resultat		-37 114	57 355
Summa fritt eget kapital		-2 523 874	-1 896 760
SUMMA EGET KAPITAL		93 830 901	93 868 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 090 000	24 750 000
Summa långfristiga skulder		17 090 000	24 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 660 000	120 000
Leverantörsskulder		26 414	34 066
Skatteskulder		101 360	116 900
Övriga kortfristiga skulder		20 681	114 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 542	379 312
Summa kortfristiga skulder		8 263 997	764 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 184 898	119 382 682

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	558 753	523 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	599 340	599 340
	1 158 093	1 122 820
Erhållen ränta	26 169	26 867
Erlagd ränta	-622 799	-470 629
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 463	679 058
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 787	-5 986
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 907	11 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	551 342	684 072
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	91 759	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	91 759	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	523 101	-115 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 254 431	1 370 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 777 532	1 254 431

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsljuset 1 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. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 657 644	1 625 112
Årsavgifter lokaler, moms	128 664	128 664
Deb. fastighetsskatt, moms	42 600	42 600
Bredband	95 160	82 420
Vatten	3 444	3 444
Varmvatten, moms	46 266	45 032
El	6 912	6 912
El, moms	114 828	111 413
Uppvärmning	185 850	175 112
Uppvärmning, moms	12 588	13 530
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 026	1 260
Pantsättningsavgift	3 513	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	1 421	686
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 302 387	2 241 916

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	11 249
Övriga intäkter	189	0
Återbäring försäkringsbolag	5 043	0
Summa	5 232	11 249

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	20 258	18 777
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 086	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	8 263
Städning enligt avtal	43 731	37 051
Hissbesiktning	0	1 335
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	20 965
Energideklarationer	6 043	0
Brandskydd	13 783	2 960
Gemensamma utrymmen	1 169	0
Serviceavtal	56 498	71 674
Förbrukningsmaterial	3 128	459
Summa	146 696	161 483

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	23 050	0
Dörrar och lås/porttele	6 527	72 068
VVS	11 899	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 783
Ventilation	16 055	3 000
Elinstallationer	63 113	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 419	0
Hissar	33 737	107 798
Fönster	0	15 416
Vattenskada	3 900	0
Summa	170 700	205 064

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	21 705	0
Summa	21 705	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	197 814	189 801
Uppvärmning	189 799	199 131
Vatten	43 200	24 290
Sophämtning/renhållning	18 113	35 626
Summa	448 926	448 848

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 898	47 563
Kabel-TV	19 682	0
Bredband	62 545	80 621
Fastighetsskatt	42 910	58 450
Summa	177 035	186 634

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	364	1 476
Revisionsarvoden extern revisor	55 501	21 089
Styrelseomkostnader	17 500	13 866
Fritids och trivselkostnader	1 852	1 824
Föreningskostnader	5 447	6 566
Förvaltningsarvode enl avtal	61 369	65 747
Överlåtelsekostnad	4 061	3 985
Pantsättningskostnad	4 375	5 137
Administration	2 547	2 187
Konsultkostnader	31 448	6 438
Summa	184 464	128 316

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	622 305	495 646
Kostnadsränta skatter och avgifter	-269	0
Summa	622 036	495 646

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 140 000	114 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 140 000	114 140 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 737 330	-6 137 990
Årets avskrivning	-599 340	-599 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 336 670	-6 737 330
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 803 330	107 402 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 931 000</i>	<i>41 931 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 435 000	56 405 000
Taxeringsvärde mark	24 256 000	22 856 000
Summa	88 691 000	79 261 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 519	59 583
Momsavräkning	0	82 594
Transaktionskonto	205 497	226 057
Borgo räntekonto	558 901	480 475
Summa	810 917	848 709

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 324	925
Förutbet städ	0	3 369
Förutbet försäkr premier	54 089	51 898
Förutbet kabel-TV	1 790	0
Förutbet vatten	30 336	0
Förutbet bredband	5 685	0
Upplupna intäkter	16 687	16 390
Upplupna ränteintäkter	2 655	2 654
Summa	136 566	75 236

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-08-19	0,76 %	7 540 000	7 540 000
Nordea	2027-08-18	2,80 %	9 270 000	9 390 000
SBAB	2027-09-10	3,83 %	7 940 000	7 940 000
Summa			24 750 000	24 870 000
Varav kortfristig del			7 660 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 150 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	207	0
Uppl kostn el	19 696	22 335
Uppl kostnad Värme	75 940	75 037
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn räntor	85 254	86 017
Uppl kostn vatten	50 607	972
Uppl kostnad Sophämtning	17 814	17 813
Förutbet hyror/avgifter	178 024	177 138
Summa	455 542	379 312

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 800 000	31 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning på 5 % genomfördes från och med februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Margareta Borgeke
Styrelseledamot

Catharina Ericsson
Styrelseledamot

Magnus Zederfeldt
Ordförande

Niclas Svensson
Styrelseledamot

Pär Jakob Enoksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Annika Maria Jönsson
Auktoriserad revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsljuset 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Havsljuset 1s 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. 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 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 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. 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 jag mig 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 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 Brf Havsljuset 1 för år 2025 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 föreningen 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 överträdelser 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor