



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.
Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen Havsfrun registrerades 2006-05-30 och ekonomisk plan 2007-03-01. Nu gällande stadgar registrerades 2018-10-04. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö, med adresserna Krankajen 38-44. Här upplåter man 64 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, med en total boyta på 6.261 kvm. I markplan finns 1 lokal med en yta på ca 40 kvm, som upplåtes med hyresrätt. I källarplan finns garage med 56 st bilplatser och 4 MC-platser för uthyrning inom föreningen. Föreningen disponerar även 14 st bilplatser utomhus i anslutning till fastigheten.

Affärslokalen hyrs ut till Ateljé Penseldraget och kontraktet löper t o m 2021-12-31 med ett års förlängning vid utebliven uppsägning.

I fastigheten finns även en föreningslokal som används som styrelserum men även hyrs ut till medlemmarna som övernattningslägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggningar/samfälligheter:	<u>Andel</u>
Parkeringsyta mellan Brf Havsfrun och Brf Kaj 33	50 %
Torrdockans samfällighetsförening - avseende förvaltning av gångytor och belysning på/vid Östra Dockpromenaden	12,5 %

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2019 - 2038.

Förvaltning

Föreningen har under året haft följande avtal:

Fastighetsskötsel/trappstädning	Bröderna Håkansson's Fastighetsservice
Snöröjning/halkbekämpning	FASTAB Service AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Servicavtal garageport	ASSA Abloy Entrance Systems

Styrelse

Styrelsen har både före och efter ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

Jan Öberg	Ledamot	Ordförande
Dan Gaffner	Ledamot	Vice ordförande
Evabritt Borgqvist	Ledamot	Kassör
Ove Caspersen	Ledamot	
Lars Jonsson	Ledamot	
Anders Enberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

Revisor

Ernst & Young AB (EY) med Hanna Fehland som huvudansvarig.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen förändring är planerad för 2021.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift för bostadsdelen uppgick för 2020 till 1.429 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, dit även garaget räknas.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande *minst* 25 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 156 525 kr. Dock innehåller underhållsplanen en avsättning på 496 000 kr/år, vilket motsvarar 79 kr/kvm. Detta belopp finns därför i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift	446	446	446	471	551	551
Elkostnad (fastighetsel)	12	12	14	11	11	10
Värmekostnad	55	59	60	55	57	58
VA-kostnad	25	24	22	22	23	21
Räntekostnad, lån	102	103	115	146	201	272
Låneskuld	9 743	9 943	10 062	10 382	10 621	10 701

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 måste rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket gör att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar resultatet men inte föreningens likviditet, medan amorteringar samt utgifter för nyinvesteringar som avskrivs påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Framgår av följande förenklade kassa-flödesanalys för året, som visar att ett stort underskott i resultat inte behöver innebära motsvarande försämring i likviditet.

Årets resultat	-1 422 182
Årets avskrivning byggnad	2 676 553
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 250 000
Minskning av kortfristig fordran under året	-38 956
Ökning av kortfristig skuld under året	89 180
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	54 595

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övernattningslägenheten var uthyrd 67 nätter.

Garantiarbetet med putsfasaden i stort sett avslutad med ett mycket lyckat resultat.

Uppvärmningsproblem i uthyrningslokal blev löst genom installation av värmepump som JM AB tagit kostnaden för.

Med det förlängda byggnadslovet har ytterligare balkonger glasats in, bekostat av lägenhetsinnehavarna.

Beslut togs om utökning med ytterligare 6 st elbilsaddplatser.

Offertbegäran gjordes för trappmålning.

Avloppsspölning utfördes för samtliga lägenheter.

Entrédörr i trappa C har handikappanpassats då den har försetts med dörrautomatik.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 330 000	1 998 688	-5 923 748	-1 432 826
Disposition av fg års resultat		496 000	-1 928 826	1 432 826
Årets resultat				-1 422 182
Belopp vid årets utgång	236 330 000	2 494 688	-7 852 574	-1 422 182

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 110 st, fördelat på 64 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 109 st.

Under året har 6 st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

OK

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	3 434 910	3 447 844	3 441 534	3 599 706
Resultat efter finansiella poster	-1 422 182	-1 432 826	-1 367 784	-1 484 024
Soliditet	78,7%	78,5%	78,4%	78,0%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-7 852 573,96 kr
Årets resultat	<u>-1 422 181,75 kr</u>
	-9 274 755,71 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet
med stadgar och underhållsplan, avsättes

i ny räkning överföres

496 000,00 kr
<u>-9 770 755,71 kr</u>
-9 274 755,71 kr





RESULTATRÄKNING

		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 434 910	3 447 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	329 518	444 726
Summa rörelseintäkter		3 764 428	3 892 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 588 884	-1 691 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 741	-200 263
Styrelsearvoden	Not 6	-115 118	-113 106
Avskrivningar	Not 7	-2 676 553	-2 676 553
Summa rörelsekostnader		-4 545 296	-4 681 706
RÖRELSERESULTAT		-780 868	-789 136
Finansiella poster			
Räntekostnader		-641 314	-643 690
Summa finansiella poster		-641 314	-643 690
ÅRETS RESULTAT		-1 422 182	-1 432 826

OK



BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	290 112 900	292 789 453
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		290 112 900	292 789 453
Summa anläggningstillgångar		290 112 900	292 789 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekonto)		133 624	87 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	211 736	218 846
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		345 360	306 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 9	1 129 023	1 074 428
<i>Summa kassa och bank</i>		1 129 023	1 074 428
Summa omsättningstillgångar		1 474 383	1 380 832
SUMMA TILLGÅNGAR		291 587 283	294 170 285

OK

Zs

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll		2 494 688	1 998 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>238 824 688</u>	<u>238 328 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 852 574	-5 923 748
Årets resultat		-1 422 182	-1 432 826
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-9 274 756</u>	<u>-7 356 574</u>
Summa eget kapital		229 549 932	230 972 114
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	37 250 000	61 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>37 250 000</u>	<u>61 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	23 750 000	1 250 000
Leverantörsskulder		145 601	104 561
Skatteskulder		266 164	216 770
Övriga kortfristiga skulder		24 000	23 200
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12	601 586	603 640
Summa kortfristiga skulder		<u>24 787 351</u>	<u>2 198 171</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 587 283	294 170 285

OK

25

NOTER

Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar till över ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde och avskrivs. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.
Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2020	2019
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 793 120	2 793 120
Hysesintäkter, lokaler	50 633	56 524
Hysesintäkter, garage/parkering	561 157	566 600
Hysesintäkter, förråd	30 000	31 600
	3 434 910	3 447 844

Not 3 Övriga intäkter		
Debiterade elavgifter	264 305	362 115
Debiterade tillvalsavgifter	10 800	2 400
Hysesintäkter övernattningsrum	15 000	12 800
Övriga ersättningar fr medlemmar	10 210	8 213
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	10 813	13 660
Erhållna statliga bidrag	0	44 700
Försäkringsersättningar	17 550	0
Övriga intäkter	840	838
	329 518	444 726

OK

25

	2020	2019
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	145 500	148 625
Snöröjning/saltning	6 583	7 312
Hissbesiktning	7 119	4 898
Bevakning/jour	3 299	6 468
Förbruknings-material/inventarier	4 285	7 468
Reparationer och underhåll	292 274	279 575
El, fastighet (inkl lägenheter, som vidaredeb)	341 153	434 952
Värme	346 250	372 384
VA	158 392	147 856
Sophantering/renhållning	71 886	67 349
Försäkringspremier (2020: återbäring 5538:-)	63 897	67 479
Samfällighetsavgift	13 500	16 000
Fastighets-skatt/avgift	134 746	131 418
	1 588 884	1 691 784

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Bredband/internet	49 442	49 476
Revisionsarvoden	16 000	14 688
Föreningskostnader (inkl föreningslokal)	0	17 777
Förvaltningsarvode	76 052	74 196
Tilläggstjänster ek förvaltning	14 924	13 893
Administration	3 214	9 319
Övriga förvaltningskostnader	0	2 466
Konsultarvoden	0	13 750
Bankkostnader	4 929	4 698
	164 561	200 263

Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	19 918	18 506
	115 118	113 106

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	253 497 200	253 497 200
Ingående anskaffningsvärde mark	57 252 800	57 252 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	310 750 000	310 750 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-17 960 547	-15 283 994
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-2 676 553
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-20 637 100	-17 960 547
Bokfört värde byggnader och mark	290 112 900	292 789 453

OK

[Signature]

Not 7, forts

	2020-12-31	2019-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 089 000	105 089 000
Taxeringsvärde mark	55 240 000	55 240 000
	160 329 000	160 329 000
Fördelning tax.värde bostäder/lokaler		
Bostäder	156 000 000	156 000 000
Lokaler	4 329 000	4 329 000
	160 329 000	160 329 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	70 145	69 235
Upplupna el-intäkter	141 591	149 611
	211 736	218 846

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	42	20
Bank, transaktionskonto	1 128 981	1 074 408
	1 129 023	1 074 428

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Ränta 2020-12-31	Låneskuld 2020-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Slutbetal- ningsdag
Swedbank Hypotek	-	0	15 000 000	-
Stadshypotek	-	0	5 250 000	-
S E B	0,54%	7 000 000	0	2021-03-28 *)
Stadshypotek	0,98%	15 000 000	15 000 000	2021-03-30 **)
Stadshypotek	1,22%	15 000 000	15 000 000	2022-03-30
Stadshypotek	0,96%	12 000 000	12 000 000	2023-03-30
S E B	1,14%	12 000 000	0	2024-03-30
		61 000 000	62 250 000	
Kortfristig del av fastighetslån		-23 750 000	-1 250 000	
Långfristig del av fastighetslån		37 250 000	61 000 000	

Kortfristig del är fr o m 2020 både amorteringar och lån med slutförfallodag inom 12 mån.

*) nytt lån på 8.750.000 kr med löptid 1 år till 0,39 % ränta

**) nytt lån på 12.000.000 kr med löptid 4 år till 0,66 % ränta

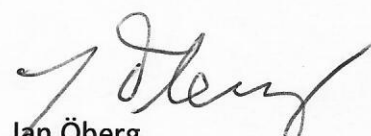
Not 11 Ställda säkerheter

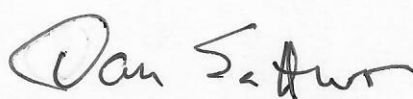
Fastighetsinteckningar	74 320 000	74 320 000
------------------------	------------	------------

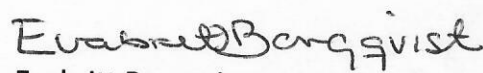
OK

	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 690	19 151
Upplupen elkostnad	44 862	42 835
Upplupen FV-kostnad	43 221	47 849
Upplupna styrelsearvoden	95 200	94 600
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	19 920	19 798
Beräknat revisionsarvode	16 125	15 000
Övriga upplupna kostnader	0	6 563
Förutbetalda årsavgifter/hyror	367 568	357 844
	601 586	603 640

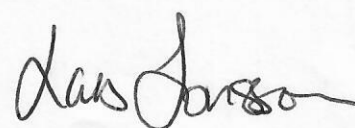
Malmö den 2 / 6 2021


Jan Öberg
Ordförande


Dan Gaffner
Vice ordförande


Evabritt Borgqvist
Kassör


Ove Caspersen
Ledamot


Lars Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 / 6 2021

Ernst & Young AB


Hanna Fehland
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsfrun, org.nr 769614-5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsfrun för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 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 verksamhet.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Havsfrun för år 2020-01-01 -2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

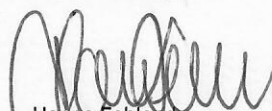
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2021-06-03

Ernst & Young AB



Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

BRF Havsfrun

Räkenskapsår 2020-01-01 – 2020-12-31

Till: Styrelsen i Brf Havsfrun

Från: Hanna Fehland

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2019. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

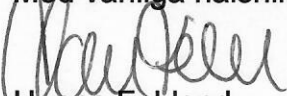
Slutsats:

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö 2021-06-03

Med vänliga hälsningar,



Hanna Fehland

Auktoriserad revisor