



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.
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

Bostadsrättsföreningen 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 2022-12-31 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 Håkanssons Fastighetsservice
Snöröjning/halkbekämpning	FASTAB Service AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Servicavtal garageport	ASSA Abloy Entrance Systems

OJA

Styrelse

Styrelsen har både före och efter ordinarie föreningsstämma 2021 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 7 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

Revisor

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Beslut har tagits om en höjning med 10 % fr o m 1/7 2022.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift för bostadsdelen uppgick för 2021 till 1.459 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift	446	446	446	446	471	551
Elkostnad (fastighetsel)	25	12	12	14	11	11
Värmekostnad	60	55	59	60	55	57
VA-kostnad	26	25	24	22	22	23
Räntekostnad, lån	91	102	103	115	146	201
Låneskuld	9 423	9 743	9 943	10 062	10 382	10 621

Likviditet vs resultat

Sedan 2014 måste rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket medför 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. Vilket framgår av följande förenklade kassa-flödesanalys för året:

Årets resultat	-1 862 895
Årets avskrivning byggnad	2 676 553
Årets amorteringar på fastighetslån	-2 000 000
Ökning av kortfristig fordran under året	-166 304
Ökning av kortfristig skuld under året	321 834
Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)	-1 030 812

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av samtliga hissar med nya servicekit.

Byte av serviceavtal för hissar från Kone till Motum Hiss Skåne AB, fr o m 1/1 2022.

Målning av trapphus och källarslussar.

Utökning med 13 elbilsaddplatser vilket totalt nu blivit 19 platser.

Offertförfrågan gjord för uppgradering av gårdsträdgården.

Överenskommelse gjord med JM för ominstallation av avloppssystem för lgh C61.

Färdigställande av putsfasader, ny isolering och målning enligt Garantiåtagande från JM.

Målning av passagen mellan P-gatan och gården.

Lämnat in Energideklaration till Boverket:

Fjärrvärme: 588 000 kWh/år eller 94 kWh/kvm/år.

El (gemensam): 115 000 kWh/år. Hushållselen ingår inte här.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 330 000	2 494 688	-7 852 574	-1 422 182
Disposition av fg års resultat		496 000	-1 918 182	1 422 182
Årets resultat				-1 862 895
Belopp vid årets utgång	236 330 000	2 990 688	-9 770 756	-1 862 895

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 108 st, fördelat på 64 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 110 st.

Under året har 4 st överlåtelse skett, varav 3 st var omfördelning av andel (ej såld lgh).

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

OMA

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	3 448 656	3 434 910	3 447 844	3 441 534
Resultat efter finansiella poster	-1 862 895	-1 422 182	-1 432 826	-1 367 784
Soliditet	79,0%	78,7%	78,5%	78,4%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-9 770 755,71 kr
Årets resultat	-1 862 895,50 kr
	-11 633 651,21 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
-12 129 651,21 kr
-11 633 651,21 kr

OKA

RESULTATRÄKNING

		2021	2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 448 656	3 434 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	591 529	329 518
Summa rörelseintäkter		4 040 185	3 764 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 362 436	-1 588 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 596	-164 741
Styrelsearvoden	Not 6	-108 293	-115 118
Avskrivningar	Not 7	-2 676 553	-2 676 553
Summa rörelsekostnader		-5 334 878	-4 545 296
RÖRELSERESULTAT		-1 294 693	-780 868
Finansiella poster			
Räntekostnader		-568 202	-641 314
Summa finansiella poster		-568 202	-641 314
ÅRETS RESULTAT		-1 862 895	-1 422 182

OK

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 287 436 347	290 112 900
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	287 436 347	290 112 900
Summa anläggningstillgångar	287 436 347	290 112 900
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar (skattekonto)	136 952	133 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 374 712	211 736
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	511 664	345 360
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 9 98 211	1 129 023
<i>Summa kassa och bank</i>	98 211	1 129 023
Summa omsättningstillgångar	609 875	1 474 383
SUMMA TILLGÅNGAR	288 046 222	291 587 283

OK

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll		2 990 688	2 494 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>239 320 688</u>	<u>238 824 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 770 756	-7 852 574
Årets resultat		-1 862 895	-1 422 182
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-11 633 651</u>	<u>-9 274 756</u>
Summa eget kapital		227 687 037	229 549 932
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	36 000 000	37 250 000
Summa långfristiga skulder		<u>36 000 000</u>	<u>37 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	23 000 000	23 750 000
Leverantörsskulder		196 439	145 601
Skatteskulder		271 412	266 164
Övriga kortfristiga skulder		23 200	24 000
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12	868 134	601 586
Summa kortfristiga skulder		<u>24 359 185</u>	<u>24 787 351</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 046 222	291 587 283

OK

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.

	2021	2020
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 793 120	2 793 120
Hysesintäkter, lokaler	57 536	50 633
Hysesintäkter, garage/parkering	568 000	561 157
Hysesintäkter, förråd	30 000	30 000
	3 448 656	3 434 910

Not 3 Övriga intäkter		
Debiterade elavgifter	404 394	264 305
Debiterade tillvalsavgifter	32 600	10 800
Hysesintäkter övernattningsrum	10 800	15 000
Övriga ersättningar fr medlemmar	7 574	10 210
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	13 278	10 813
Erhållna statliga bidrag	102 522	0
Försäkringsersättningar	0	17 550
Övriga ersättningar och intäkter	20 360	840
	591 528	329 518

OK

	2021	2020
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	145 500	145 500
Snöröjning/saltning	24 300	6 583
Hissbesiktning	5 089	7 119
Brandskydd	7 469	0
Bevakning/jour	19 139	3 299
Förbruknings-material/inventarier	6 033	4 285
Reparationer och underhåll	763 486	292 274
El, fastighet (inkl lägenheter, som vidaredeb)	560 685	341 153
Värme	372 574	346 250
VA	164 162	158 392
Sophantering/renhållning	73 688	71 886
Försäkringspremier (2020: återbäring 5538:-)	70 145	63 897
Samfällighetsavgift	13 500	13 500
Fastighets-skatt/avgift	136 666	134 746
	2 362 436	1 588 884
Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Bredband/internet	49 340	49 442
Revisionsarvoden	15 313	16 000
Föreningskostnader (inkl föreningslokal)	8 611	0
Förvaltningsarvode	77 952	76 052
Tilläggstjänster ek förvaltn (motsv till stor del av intäkt)	18 024	14 924
Administration	3 555	3 214
Övriga förvaltningskostnader	772	0
Konsultarvoden	8 750	0
Bankkostnader	5 279	4 929
	187 596	164 561
Not 6 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Sociala avgifter	11 693	19 918
	108 293	115 118
Not 7 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<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	-20 637 100	-17 960 547
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-2 676 553
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-23 313 653	-20 637 100
Bokfört värde byggnader och mark	287 436 347	290 112 900

CMH

Not 7, forts

	2021-12-31	2020-12-31
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	71 949	70 145
Upplupet statligt bidrag elbilsladdare	54 284	0
Upplupna el-intäkter	248 479	141 591
	374 712	211 736

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	1 032	42
Bank, transaktionskonto	97 179	1 128 981
	98 211	1 129 023

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Ränta 2021-12-31	Låneskuld 2021-12-31	Låneskuld 2020-12-31	Slutbetal- ningsdag
Stadshypotek	0,39%	8 000 000	7 000 000	2022-03-30 *)
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	12 000 000	2024-03-30
Stadshypotek	0,66%	12 000 000	15 000 000	2025-03-30
		59 000 000	61 000 000	
Kortfristig del av fastighetslån		-23 000 000	-23 750 000	
Långfristig del av fastighetslån		36 000 000	37 250 000	

Kortfristig del är amortering nästkommande år samt lån med slutförfallodag inom 12 mån.

*) nytt lån på 11.000.000 kr med löptid 1 år till 0,41 % ränta (justeras var 3:e månad)

**) nytt lån på 12.000.000 kr med löptid 4 år till 2,29 % ränta

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	74 320 000	74 320 000

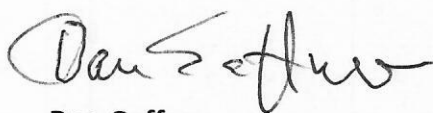
OK

	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	760	14 690
Upplupen elkostnad	112 461	44 862
Upplupen FV-kostnad	53 879	43 221
Upplupna underhållskostnader (hissar)	186 044	0
Upplupna styrelsearvoden	96 600	95 200
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	14 619	19 920
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 125
Förutbetalda årsavgifter/hyror	387 521	367 568
	868 134	601 586

Malmö den 18/5 2022



Jan Öberg
Ordförande



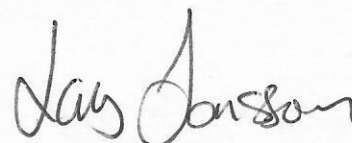
Dan Gaffner
Vice ordförande



Evabritt Borgqvist
Kassör



Ove Caspersen
Ledamot



Lars Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 / 5 2022

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 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 2021 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 tryggsätt.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö 2022-05-20

Ernst & Young AB



Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

BRF Havsfrun

Räkenskapsår 2021-01-01 – 2021-12-31

Till: Styrelsen i Brf Havsfrun

Från: Hanna Fehland

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2021. 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).

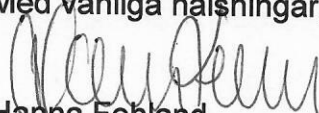
Slutsats:

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

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö 2022-05-20

Med vänliga hälsningar,



Hanna Fehland

Auktoriserad revisor