



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 registrerades 2006-05-30 och gällande ekonomisk plan registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torrdockan 5 i Malmö kommun, vilken förvärvades 2007. Fastigheten inrymmer 1 st byggnad i vilken föreningen upplåter 64 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. I ett underjordiskt garage finns 56 bilplatser och 4 MC-platser som upplåts med hyresrätt inom föreningen, liksom 14 bilplatser utomhus. Den totala boytan uppgår till 6 261 kvm och affärslokalens yta till ca 40 kvm.

I affärslokalen bedrivs kontorsverksamhet, kontraktet löper t o m 2013-12-31.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Fastigheten är tillsammans med grannfastigheten i söder delaktig i gemensamhetsanläggning som avser parkeringsyta mellan fastigheterna. Möte har hållits med Lantmäteriet angående planerat bildande av gemensamhetsanläggning för Ö Dockpromenaden.

Byggnadens tekniska status

Föreningen lät 2010 upprätta en underhållsplan som sträcker sig t o m 2025.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen hade under större delen av året avtal om fastighetsskötsel med Allservice & Miljöutveckling samt med Cleania Städ om trappstädning. Sedan december 2012 har föreningen avtal med HSB Malmö om fastighetsskötsel och sedan november 2012 med Ison Städ Service AB avseende trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 104 (105) st, fördelade på 64 lägenheter. Under året har 5 (7) överlåtelser skett.

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

33

Handwritten signature: B. L. E. M. 2013

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-10 haft följande sammansättning:

Jan Öberg	Ledamot	Ordförande
Dan Gaffner	Ledamot	Vice ordförande
Evabritt Borgqvist	Ledamot	Kassör
Hans Willberger	Ledamot	
Ove Caspersen	Ledamot	
Anders Enberg	Suppleant	
Christian Lindén	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 8 (9) protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Björn Bengtsson.

Valberedning

Bengt Madsen och Denny Borgqvist.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen höjning planeras ske under 2013.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningens fastighet är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m 2013.

Under åren 2014-2018 erlägges halv fastighetsavgift, vilken f n (2013) uppgår till 605:-/lägenhet eller högst 0,15 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m 2019 erlägges hel fastighetsavgift.

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, vilket blir 156 525 kr. Dock innehåller underhållsplanen en

avsättning på 190 000 kr/år, och det är detta belopp som föreslås i resultatdispositionen.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift	705	705	705	705
Elkostnad (fastighetsel)	11	11	16	17
Värmekostnad	66	61	67	65
VA-kostnad	18	18	18	18
Räntekostnad, lån	436	462	493	522
Låneskuld	11 136	11 215	11 711	11 759

33

25 1.4

Brf Havsfrun

Verksamhet under året

Övernattningslägenhet:

Var uthyrd 53 nätter.

Spiskåpornas dåliga uppsamlingsförmåga:

Krav på mätningar av flödet vid hög belastning kvarstår med stöd av garantibesiktningensprotokollet, Många spiskåpor har dålig uppfångningsförmåga (stekos sprider sig så att brandvarnaren tjuiter).

Vatten under träpanel på några av balkongerna:

Delvis åtgärdats av entreprenören men det kvarstår fortfarande läckage som måste åtgärdas.

Dålig avrinning från avloppen i några lägenheter:

Bakfall har konstaterats i några fall och vi kräver åtgärd. Ännu ingen respons från entreprenören.

Uthyrningslokalens värme:

Undersökningar gjordes angående dålig värmeeffekt på elementen. En extra elradiator inköptes, men har inte löst problemet.

Besiktning av fasadputsade ytterväggar:

Eftersom inga synliga skador upptäckts beslutade styrelsen att avvakta med besiktning till slutet av den 10-åriga garantibesiktningensperioden.

Ärgade galvaniserade fönsterlåsbleck:

Alla fönsterlåsblecken utbytta under våren.

Garagegolvssprickor:

Sprickor i garagegolvet åtgärdades under mars men fogningen av sprickorna verka inte hålla.

Förrådsutbyggnad:

Taket i elva befintliga förråd höjdes, kostnaden betalades av den enskilda medlemmen. Tretton nya förråd byggdes och alla är nu uthyrda, vilket innebär att investeringen är betald efter tre år.

Fastighetsförvaltning:

Ny fastighetsförvaltare, HSB, tillträdde i slutet av året

Städentreprenad:

Ny städfirma, ISON städservice, tillträdde i slutet av året.

Banklån:

Ytterligare ett ursprungslån från Danske Bank har lagts om till Handelsbanken med 4 års löptid.

Spindelproblem:

Föregående års lyckamma spindelsprutning genomfördes med ett gott resultat.

Samfällighetsföreningen Östra Dockpromenaden:

Efter ett antal möten har grunden för en samfällighet skapats men är ännu inte bildad då Malmö Stad har överklagat och endast vill bidra med 1% av kostnaden.

Dianaskåpet i undercentral:

Efter att ha undersökt olika alternativ konkluderade styrelsen att fjärrstyrning av Diana centralen skulle medföra för stora löpande kostnader. Förvaltaren kommer att genomföra kontroll och nödvändiga justeringar av anläggningen i på platsen installerad enhet.

3b

25

P.L

B. M. Q. G.

Ventilationsfilter:

Gemensam beställning av nya ventilationsfilter till samtliga lägenheter.

Fönsterunderhåll:

Samtliga fönsterupphängningar smorts av externt företag.

Gårdsbeläggning:

Tidigare singelbeläggning på gården ersatts av gårdssten.

Balkonginglasning:

Undersökt möjligheten till att även få glasa in balkonger mot gården med negativt utfall.

Planerade verksamheter 2013

Spiskåpornas dåliga uppsamlingsförmåga:

Då vi inte fått gehör från JM angående vår reklamation på ventilationen har vi anlitat företaget EVU för att mäta i 4 referenslägenheter som har de ej inbyggda spiskåporna som vi anser ha för dåliguppfångningsvolym.

Vatten under träpanel på några av balkongerna:

Kvarstående problem kommer att begäras åtgärdade under våren.

Dålig avrinning från avloppen i några lägenheter:

Underhållsspolning beställd av Spolarna och omfattar alla stick och stammar. De lägenheter som man då noterar att det finns risk för bakfall filmas och underlaget användas vid diskussion med JM.

Uthyrningslokalen:

För att åtgärda värmeproblemet har NVS som garantiåtgärd monterat nya ventiler mellan termostaterna och radiatorerna. Kontestor AB som har hyrt lokalen de senaste åren har sagt upp avtalet och ny hyresgäst söks.

Garagegolvssprickor:

Krav kommer att ställas på ny fogning av alla uppfrästa sprickor med ett hållfast bruk.

Förrådsutbyggnad:

Styrelsen konstaterar att det finns ytterligare önskemål bland medlemmarna om att hyra extra förråd och kommer att undersöka möjligheten för detta under året.

Banklån:

Det sista av de fyra grundlånen som från början har legat hos Danske Bank kommer att skrivas om i april. Anbud har tagits in från HB, Swedbank och Danske Bank.

Garageport:

Porten har haft flera driftsstörningar av olika anledningar. Utredning pågår om den kan göras säkrare eller om vi ska satsa på en nyinstallation.

Garagesäkerhet:

Trots kamerauppsättning har vårt garage liksom övriga föreningars hemsökts av tjuvar som stjal utrustningsdetaljer. De kommer troligen in genom att i smyg följa en bil nerför rampen och sedan sätta igen trapphusdörrarnas låsbleck för senare nattlig åtkomst. Var alltså uppmärksamma på obehöriga.

33

Z P.L. BB HwOS

Soprumsdörr:

Dörren mot gatan är mycket vindutsatt och mycket tung. Vid blåst har gångjärnen skadats ett flertal gånger. Ny konstruktion för dörrstopp söks i samarbete med HSB.

Jour utanför kontorstid:

Nuvarande fastighetsskötare tar endast emot felanmälningar under kontorstid. Undersökning pågår om vi ska utöka servicen med dygnet runt och helgservice samt vilket företag vi ska använda.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	1 777 371,53 kr
Årets resultat	<u>673 191,51 kr</u>
	2 450 563,04 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

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

190 000,00 kr

i ny räkning överföres

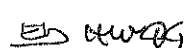
2 260 563,04 kr

2 450 563,04 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

33

 16. 

RESULTATRÄKNING

		2012	2011
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 099 972	5 077 609
Lägenhetsel		289 980	321 823
Övriga rörelseintäkter	Not 2	57 709	30 144
Summa intäkter		5 447 661	5 429 576
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-115 859	-107 836
Reparationer och underhåll	Not 4	-273 531	-124 839
Taxebundna kostnader	Not 5	-943 573	-938 635
Datakommunikation/bredband		-49 280	-49 928
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-49 563	-45 169
Fastighetsskatt/avgift		-43 700	-43 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 6	-211 180	-183 603
Avskrivningar	Not 7	-354 896	-426 555
Summa kostnader		-2 041 582	-1 920 265
RÖRELSERESULTAT		3 406 079	3 509 311
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 343	6 563
Räntekostnader		-2 733 480	-2 895 811
Räntebidrag		0	114 924
Övriga finansiella kostnader		-750	0
Summa resultat från finansiella poster		-2 732 887	-2 774 324
Skatt			
Skatt pga ändrad taxering		0	84 179
ÅRETS RESULTAT		673 192	819 166

318

[Handwritten signature] 12/12/15

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 <u>309 229 017</u>	<u>309 583 913</u>
	309 229 017	309 583 913
Summa anläggningstillgångar	309 229 017	309 583 913
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Skattekonto	46 017	53 491
Andra kortfristiga fordringar	6 448	10 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 <u>179 146</u>	<u>193 671</u>
	231 611	258 102
Kassa och bank		
Handkassa	3 113	1 551
Bank, transaktionskonto/checkkonto	Not 9 <u>916 139</u>	<u>254 616</u>
	919 252	256 167
Summa omsättningstillgångar	1 150 863	514 269
SUMMA TILLGÅNGAR	310 379 880	310 098 182

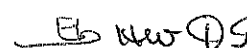
38

25 P.L. EB MWQ9

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	115 709 000	115 709 000
Upplåtelseavgifter	120 621 000	120 621 000
Fond för yttre underhåll	668 688	478 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>	236 998 688	236 808 688
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	1 777 371	1 148 206
Årets resultat	673 192	819 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 450 563	1 967 372
Summa eget kapital	239 449 251	238 776 060
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	69 719 958	70 219 958
Summa långfristiga skulder	69 719 958	70 219 958
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	160 553	114 803
Skatteskulder	43 700	51 012
Övriga kortfristiga skulder	64 100	67 824
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	942 318	868 525
Summa kortfristiga skulder	1 210 671	1 102 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	310 379 880	310 098 182
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	74 320 000	74 320 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga





BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om ej annat anges är tillämpade principer oförändrade mot föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

		2012	2011
Byggnader	100 år enl avskrivningsplan	0,14%	0,13%

År 2011 justerades den ackumulerade avskrivningen enligt plan genom att 97 009 kr skrevs av utöver den årliga avskrivningen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Inkomstskatt

Föreningen har inga intäkter som ligger till grund för inkomstskatt.

NOTER

	2012	2011
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 414 116	4 414 116
Hysesintäkter, lokaler	72 216	70 087
Hysesintäkter, garage/parkering	592 900	593 406
Hysesintäkter, förråd	20 740	0
	<u>5 099 972</u>	<u>5 077 609</u>
Not 2 Övriga intäkter		
Hysesintäkter övernattningsrum	17 000	11 100
Ersättning utförda extraarbeten	22 500	0
Övriga ersättningar fr medlemmar	4 583	5 521
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	12 736	12 176
Påminnelseavgifter	900	1 350
Intäktsjusteringar	-10	-3
	<u>57 709</u>	<u>30 144</u>

318



	2012	2011
Not 3 Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 775	58 472
Snöröjning/saltning	1 812	2 534
Städning, entreprenad	37 163	27 000
Hissbesiktning	4 963	4 819
Bevakning/jour	5 500	5 500
Förbrukningsmaterial	10 646	9 511
	115 859	107 836
Not 4 Reparationer och underhåll		
Lokaler	2 632	0
Gemensamma utrymmen	109 962	9 625
Soprum	7 544	24 631
Entré/trapphus	8 345	3 124
Installationer	11 934	6 932
VVS	3 645	6 474
Ventilation	16 702	0
Hissar	31 771	30 072
Huskropp utvändigt	15 000	18 655
Fönster	4 375	0
Mark/utemiljö	36 829	9 768
Garage/p-platser	24 792	15 558
	273 531	124 839
Not 5 Taxebundna kostnader		
El, fastighet	358 868	389 610
Värme	412 008	378 951
VA	114 674	114 408
Sophämtning/renhållning	58 023	55 666
	943 573	938 635
Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl soc avg	78 779	77 131
Revisionsarvoden	16 876	16 312
Föreningskostnader	8 489	8 827
Föreningslokaler	165	2 276
Förvaltningsarvode	61 876	60 840
Tilläggstjänster ek förvaltning	8 687	8 251
Administration	6 992	6 812
Konsultarvoden	4 000	0
Arvoden jurist	20 821	0
Bankkostnader	4 495	3 154
	211 180	183 603

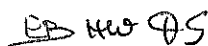
Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/ersättningar har inte utbetalts.

Följande arvoden/ersättningar har utgått (utbet året därpå)

Styrelse	66 750	66 000
Sociala avgifter (uppskattat i bokslut)	12 178	12 190
	78 928	78 190

30

		2012-12-31	2011-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	<i>Ackumulerat 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>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>					
	Ingående avskrivningar byggnad	-1 166 087	-739 532			
	Årets avskrivningar enligt plan	-354 896	-426 555			
	Utgående ackum avskrivningar enl plan	-1 520 983	-1 166 087			
	Bokfört värde byggnader och mark	309 229 017	309 583 913			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad	99 255 000	99 255 000			
	Taxeringsvärde mark	26 115 000	26 115 000			
		125 370 000	125 370 000			
	Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler					
	Bostäder	121 000 000	121 000 000			
	Lokaler	4 370 000	4 370 000			
		125 370 000	125 370 000			
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkringspremie	51 634	49 563			
	Förutbetald bredbandsavgift	4 107	4 107			
	Upplupna räntebidrag	0	12 769			
	Upplupna el-intäkter	123 405	127 232			
		179 146	193 671			
Not 9	Checkräkningskredit	Räntesats				
	Beviljad kredit	3,75%	1 000 000			
	Utnyttjat belopp	0	0			
Not 10	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	115 709 000	120 621 000	478 688	1 148 206	819 166
	Disposition av fg års resultat			190 000	629 166	-819 166
	Årets resultat					673 192
	Belopp vid årets utgång	115 709 000	120 621 000	668 688	1 777 372	673 192

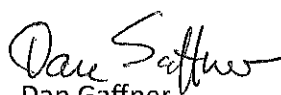
D 1,4 EB MW QS

	Ränta 2012-12-31	Låneskuld 2012-12-31	Låneskuld 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 11 Fastighetslån				
Stadshypotek (fg år DB)	3,67%	15 000 000	15 000 000	2016-03-30
Stadshypotek	4,50%	15 000 000	15 000 000	2015-03-30
Stadshypotek	3,29%	19 719 958	19 719 958	2014-03-30
Stadshypotek	2,208%	5 000 000	5 500 000	rörligt/3-mån
Danske Bank	4,485%	15 000 000	15 000 000	2013-04-15
		69 719 958	70 219 958	

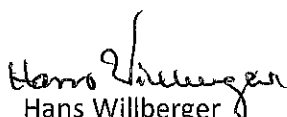
	2012-12-31	2011-12-31
Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	290 557	208 622
Upplupen elkostnad	39 626	33 542
Upplupen FV-kostnad	64 539	52 102
Upplupna styrelsearvoden	66 750	66 000
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	12 178	12 190
Beräknat revisionsarvode	16 875	16 562
Övriga upplupna kostnader	21 449	10 254
Förutbetalda årsavgifter/hyror	430 344	469 253
	942 318	868 525

Malmö den 23/4 2013


Jan Öberg
Ordförande


Dan Gaffner
Vice ordförande

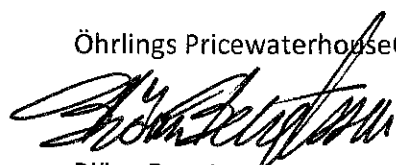

Evabritt Borgqvist
Kassör


Hans Willberger
Ledamot


Ove Caspersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24/4 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Björn Bengtsson
Aukt revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Havsfrun,
org. nr 769614-5502**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 24 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Malmö den 24 april 2013

Vi har nu avslutat vår revision av 2012 års räkenskaper och förvaltning.

Bokslutet var väl dokumenterat med tydliga underlag.

Vi har inte gjort några noteringar under årets revision som vi vill framföra till styrelsen.

Vår bedömning är att föreningen är mycket välskött, vilket framgår vid genomgång av styrelseprotokoll och av föreningens ekonomiska ställning.

Om ni önskar komma i kontakt med mig för att diskutera dessa frågor nås jag bäst på min mobiltelefon, 0709-29 27 68.

Vi tackar föreningen och föreningens ekonomiska förvaltare för ett gott samarbete samt önskar en god fortsättning med föreningsstämman och med verksamhetsåret 2013.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Björn Bengtsson'.

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor