



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 sedan år 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö, vilken inrymmer flerbostadshus med 64 st lägenheter som upplåtes med bostadsrätt och 1 st lokal som upplåtes med hyresrätt. I underjordiskt garage finns 56 bilplatser och 4 MC-platser som hyrs ut inom föreningen, liksom 14 bilplatser utomhus. Den totala boytan uppgår till 6 261 kvm och affärslokalens yta till ca 40 kvm.

Affärslokalen är fr o m 2015-01-01 outhyrd men intressenter finns.

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. Den kommer även att ingå i Torrdockans samfällighetsförening avseende förvaltning av Torrdockan GA:6 (Östra Dockpromenaden), där överlämning kommer att ske 1/6 2015.

Byggnadens tekniska status

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

Förvaltning

Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med HSB Malmö och med Ison Städ Service AB avseende trappstädning. Snöröjning har utförts av FASTAB Service AB.

För ekonomisk förvaltning har man sedan flera år haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB.

305

11 05 14 15 16

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 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 (8) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Bengt Madsen, Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Björn Bengtsson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts två gånger under året, dels i form av en avgiftsfri månad i januari, dels genom en sänkning per 1/7 2014 med 13,2 %. Beslut har tagits om en sänkning med 10 % per 1/1 2015.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Under åren 2014-2018 erlägges halv fastighetsavgift, vilken för 2014 uppgår till 608:-/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, dvs 156 525 kr. Dock innehåller underhållsplanen en avsättning på 190 000 kr/år, som därför anges i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift	600	705	705	705	705
Elkostnad (fastighetsel)	12	10	11	11	16
Värmekostnad	57	66	66	61	67
VA-kostnad	22	22	18	18	18
Räntekostnad, lån	353	395	436	462	493
Låneskuld	10 861	10 976	11 136	11 215	11 711

3B

K DG HW EB JS

Likviditet vs resultat

Fr o m 2014 får föreningen p g a nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning byggnad. Övergång till linjär avskrivning har gjort att beloppet för årlig avskrivning blivit betydligt högre. Detta påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Amorteringar, å andra sidan, påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Nedan redovisas detta i siffror avseende 2014.

Årets resultat	-1 969 604 kr
Årets avskrivning byggnad	<u>2 676 553 kr</u>
	706 949 kr
Årets amorteringar på fastighetslån	<u>-719 958 kr</u>
Påverkan på/förändring i likviditet under året	-13 009 kr

Även skillnad mellan åren i kortfristiga skulder som leverantörsskulder och upplupna kostnader/förutbetalda intäkter, samt i kortfristiga fordringar som förutbetalda kostnader/upplupna intäkter, påverkar årets förändring i likviditet, men i mindre utsträckning. Dock har den stora förändringen av förutbetalda årsavgifter mm mellan åren, pga avgiftsfri månad i januari 2014, haft relativt stor påverkan på årets förändring i likviditet (+232 tkr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under 2014

Övernattningslägenhet:

Övernattningslägenheten var väl utnyttjad under 2014.

Sänkning av månadskostnaden:

Med anledning av föreningens goda ekonomi har årsavgifterna sänkts dels i form av en avgiftsfri månad i januari och dels genom en sänkning av månadskostnaden per 1/7 med 13.2%

Spiskåpornas dåliga uppsamlingsförmåga:

Genom att öka centralfläktens kapacitet under matlagningstider verkar problemet med dålig ventilation ha reducerats.

Vatten under träpanel på några av balkongerna:

Kompletterande hängrännor uppsatta på berörda balkonger.

Dålig avrinning från avloppen:

Filmning av avloppen i 7 lägenheter där det framgår att det finns vattensamling lämnats till JM. Diskussion pågår med JM angående åtgärder.

Uthyrningslokalen:

Lady Benten Sweden AB som hyrt uthyrningslokalen sagt upp kontraktet.

Diskussion pågår angående delbetalning av ej inbetalda lokalhyror.

Värmesystemet:

System installerats för att optimera energiåtgången gällande temperaturerna i lägenheterna genom att känna av utetemperatur, vindhastighet och huskropparnas returluft.

Cykelförråden:

Inventering i cykelförråden gjord av vilka cyklar som har en ägare och vilka som får anses vara övergivna.

33

AC OG HUS D

forts Väsentliga händelser...

Garageport

Ny garageport installerad

Garagegolvssprickor:

Sprickor i garagegolvet spacklats om p.g.a. dåligt utförande.

Vattenläckagetätning i garagevägg

Garagevägg mot Pirspetsen sprickinjekterats mot vattenläckage

Garagesäkerhet:

För att försvåra inbrott i garage och elrum kommer dörrarna att förstärkas med metallram runt handtag och lås.

Banklån

HB lån är inlöst och ersatts av nytt HB lån med betydligt lägre ränta

Spindelproblem:

Föregående års lyckamma spindelsprutning genomfördes åter med ett gott resultat.

Trädgården

HSB:s offert för total trädgårdsrenovering accepterad och arbetet utfört.

Trappuppgångar

Skavanker i trappuppgångar målats

Ventilationskanaler

Rengöring av lägenheternas spisfläktar utförd

Planerade verksamheter 2015

Dålig avrinning från avloppen i några lägenheter:

Problemet kvarstår och diskussionerna med JM är pågående

Garagetak

Sprickor i cementtak ska åtgärdas av Peab

Ekonomi:

Ett av våra banklån löper ut siste mars. Ersätts med nytt lån med betydligt lägre ränta

Prognosen visar sedan att en sänkning av lägenheternas månadskostnad kan vara aktuell.

Omkakling av hissgolv

Samtliga hissgolv omkaklas

Fönstersmörjning

Rundsmörjning av samtliga lägenheters fönsterupphängningar utförs under våren.

Ventilationsfilter

Samtliga lägenheters inluftsfilter i yttervägarna under fönstren kommer att bytas.

Uthyrningslokal

Lokalen ledig för nya intressenter. Olika alternativ beaktas kontinuerligt.

33

11 09 2015

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 110 (107) st, fördelade på 64 lägenheter.

Under året har 10 (3) överlåtelser skett.

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

Flerårsöversikt	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	4 421 489	5 094 885	5 099 972	5 077 609
Resultat efter finansiella poster	-1 969 604	774 828	673 192	819 166
Soliditet	77,5%	77,5%	77,1%	77,0%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	2 845 391,29 kr
Årets resultat	<u>-1 969 604,00 kr</u>
	875 787,29 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

685 787,29 kr

875 787,29 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

38

NC OS HWS

RESULTATRÄKNING

		2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 421 489	5 094 885
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>442 910</u>	<u>318 084</u>
Summa rörelseintäkter		4 864 399	5 412 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 691 086	-1 546 106
Övriga externa kostnader	Not 4	-175 159	-160 216
Styrelsearvoden	Not 5	-78 892	-78 630
Avskrivningar	Not 6	<u>-2 676 553</u>	<u>-380 246</u>
Summa rörelsekostnader		-4 621 690	-2 165 198
RÖRELSERESULTAT		242 709	3 247 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19	754
Räntekostnader		<u>-2 212 332</u>	<u>-2 473 697</u>
Summa finansiella poster		-2 212 313	-2 472 943
ÅRETS RESULTAT		-1 969 604	774 828

3,5

AC OS HUS B

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 <u>306 172 218</u>	<u>308 848 771</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>306 172 218</u>	<u>308 848 771</u>
Summa anläggningstillgångar	306 172 218	308 848 771
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	75 343	46 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7 <u>174 199</u>	<u>181 818</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>249 542</u>	<u>227 881</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 8 <u>929 350</u>	<u>771 711</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>929 350</u>	<u>771 711</u>
Summa omsättningstillgångar	1 178 892	999 592
SUMMA TILLGÅNGAR	307 351 110	309 848 363

33

KL OS AUS EG 72

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll	1 048 688	858 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>237 378 688</u>	<u>237 188 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 845 391	2 260 563
Årets resultat	-1 969 604	774 828
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>875 787</u>	<u>3 035 391</u>
Summa eget kapital	238 254 475	240 224 079
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 000 000	68 719 958
Summa långfristiga skulder	<u>68 000 000</u>	<u>68 719 958</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	145 820	202 407
Skatteskulder	126 092	87 290
Övriga kortfristiga skulder	21 600	24 389
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	803 123	590 240
Summa kortfristiga skulder	<u>1 096 635</u>	<u>904 326</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	307 351 110	309 848 363
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	74 320 000	74 320 000

OK 09 Ans E B

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2009:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

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 avskrivningstid 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 årets ingång och kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

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.

NOTER

	2014	2013
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 754 877	4 414 116
Hysesintäkter, lokaler	72 812	72 615
Hysesintäkter, garage/parkering	563 800	578 154
Hysesintäkter, förråd	30 000	30 000
	4 421 489	5 094 885
Not 2 Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	279 742	294 700
Hysesintäkter övernattningsrum	14 600	16 300
Övriga ersättningar fr medlemmar	4 800	1 200
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	16 876	4 884
Påminnelseavgifter	1 250	1 000
Intäktsjusteringar	13	0
Försäkringsersättningar	125 629	0
	442 910	318 084

14

09 Huseg ³²⁸

	2014	2013
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	138 260	139 003
Snöröjning/saltning	16 189	20 798
Hissbesiktning	6 035	4 175
Bevakning/jour	8 605	8 590
Förbrukningsinventarier/material	3 688	4 795
Reparationer och underhåll	482 395	303 880
El, fastighet	352 110	359 242
Värme	357 121	414 433
VA	135 206	135 243
Sophantering/renhållning	56 347	60 723
Försäkringspremier	52 628	51 634
Fastighets-skatt/avgift	82 502	43 590
	1 691 086	1 546 106
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Bredband/internet/hemsida	53 787	49 928
Revisionsarvoden	16 875	17 000
Föreningskostnader	11 100	10 049
Föreningslokaler	262	3 189
Förvaltningsarvode	65 576	63 976
Tilläggstjänster ek förvaltning	10 900	5 950
Administration	5 545	6 170
Konsultarvoden	2 400	0
Övriga förvaltningskostnader	5 351	0
Bankkostnader	3 363	3 954
	175 159	160 216
Not 5 Styrelsearvoden		
Styrelse	66 750	66 600
Sociala avgifter (uppskattat i bokslut)	12 142	12 030
	78 892	78 630
	2014-12-31	2013-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
<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	-1 901 229	-1 520 983
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-380 246
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-4 577 782	-1 901 229
Bokfört värde byggnader och mark	306 172 218	308 848 771

33

16 09 Huv

Not 6, forts

	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 215 000	91 215 000
Taxeringsvärde mark	34 144 000	34 144 000
	125 359 000	125 359 000
Fördelning tax.värde bostäder/lokaler		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	4 359 000	4 359 000
	125 359 000	125 359 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	58 114	52 628
Förutbetald bredbandsavgift	0	4 107
Upplupna el-intäkter	116 085	125 083
	174 199	181 818

Not 8 Kassa och bank

Handkassa	12 410	11 497
Bank, transaktionskonto	916 940	760 214
	929 350	771 711

Not 9	Eget kapital	Medlems- insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	236 330 000	858 688	2 260 563	774 828
	Disposition av fg års resultat		190 000	584 828	-774 828
	Årets resultat				-1 969 604
	Belopp vid årets utgång	236 330 000	1 048 688	2 845 391	-1 969 604

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

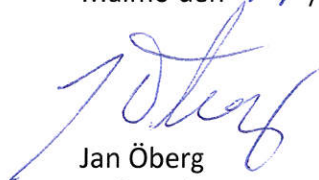
Långivare	Ränta 2014-12-31	Låneskuld 2014-12-31	Låneskuld 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	4,50%	15 000 000	15 000 000	2015-03-30
Stadshypotek	3,67%	15 000 000	15 000 000	2016-03-30
Stadshypotek	2,52%	15 000 000	0	2018-03-30
Stadshypotek	1,145%	8 000 000	0	rörligt/3-mån
Stadshypotek		0	19 719 958	-
Stadshypotek		0	4 000 000	-
Swedbank	2,85%	15 000 000	15 000 000	2017-02-13
		68 000 000	68 719 958	

33

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	254 716	280 673
Upplupen elkostnad	37 542	35 277
Upplupen FV-kostnad	55 038	50 142
Upplupen VA-kostnad	0	13 573
Upplupna styrelsearvoden	78 750	66 600
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	13 355	12 090
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	0	610
Förutbetalda årsavgifter/hyror	346 722	114 275
	803 123	590 240

Malmö den 17 / 4 2015


Jan Öberg
Ordförande


Dan Gaffner
Vice ordförande

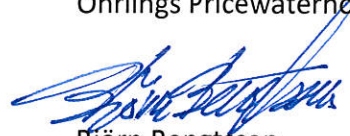

Evabritt Borgqvist
Kassör


Hans Willberger
Ledamot


Ove Caspersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 / 4 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Björn Bengtsson
Auktoriserad 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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

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.

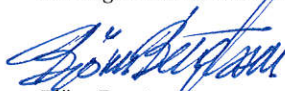
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 20 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Malmö den 20 april 2015

Vi har nu avslutat vår revision av 2014 års räkenskaper och förvaltning.

Vi har i samband med revisionen gjort följande noteringar:

Enligt årsredovisningen har det under året skett 10 överlåtelse, men endast sju har godkänts enligt protokollen från styrelsemötena. En av styrelsens uppgifter är att godkänna överlåtelse och nya medlemmar och vi rekommenderar styrelsen att införa rutiner så att det dokumenteras att så har skett, exempelvis genom en stående punkt på dagordningen för styrelsemöten.

Föreningens budget för 2015 har inte fastställts utan endast diskuterat den. För ordningens skull ska budgeten fastställas.

Årets revision har präglats av bytet av regelverk till K2, vilket som bekant haft en stor inverkan på föreningens avskrivningar. De ökade avskrivningarna har lett till att årets underskott blivit större än det skulle ha varit med de tidigare reglerna. Med det nya sättet att beräkna avskrivningar blir kassaflödet betydligt viktigare för att se hur föreningens ekonomi går. I förvaltningsberättelsen har ni tydligt beskrivit effekterna och det framgår att ekonomin sköts på ett tillfredsställande sätt.

Det nya regelverket har också inneburit stora förändringar i utformningen av årsredovisningen, vilka har kunnat genomföras med stort tillmötesgående och tålamod från föreningens ekonomiska förvaltare, vilket vi är tacksamma för.

Om ni önskar komma i kontakt med mig 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 2015.

Med vänlig hälsning

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

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor