



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 gällande ekonomisk plan 2007-03-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö, på vilken man låtit uppföra 64 st bostadsrättslägenheter samt 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 uppgår till ca 40 kvm.

Affärslokalen hyrs ut till Ateljé Penseldraget och kontraktet löper t o m 2017-12-31 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 är tillsammans med grannfastigheten i söder delaktig i gemensamhetsanläggning som avser parkeringsyta mellan fastigheterna. Den ingår även i Torrdockans samfällighetsförening, avseende förvaltning av Torrdockan GA:6/Östra Dockpromenaden, med 1/8.

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 och trappstädning med Bröderna Håkanssons Fastighetsservice. Snöröjning har utförts av FASTAB Service AB.

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

33

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-11 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	
Lars Jonsson	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 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Bengt Madsen, Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Björn Bengtsson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En sänkning med 10 % fr o m 1/1 2017 är beslutad.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 9.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger halv fastighetsavgift t o m år 2018. Denna uppgick för 2016 till 634:-/lägenhet. 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, vilket därför anges i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift	551	551	600	705	705	705
Elkostnad (fastighetsel)	11	10	12	10	11	11
Värmekostnad	57	58	57	66	66	61
VA-kostnad	23	21	22	22	18	18
Räntekostnad, lån	201	272	353	395	436	462
Låneskuld	10 621	10 701	10 861	10 976	11 136	11 215

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 - vilket påverkar det visade resultatet, men inte föreningens likviditet. Amorteringar, å andra sidan, påverkar föreningens likviditet men inte resultat:

Årets resultat	-1 480 996 kr
Årets avskrivning byggnad	2 676 553 kr
	1 195 557 kr
Årets amorteringar på fastighetslån	-500 000 kr
Påverkan på/förändring i likviditet under året	695 557 kr

Även skillnad mellan åren i kortfristiga skulder (ökat med 72 tkr) respektive kortfristiga fordringar (minskat med 20 tkr) påverkar årets förändring i likviditet. Detta tillsammans med ovan beräkning på +696 tkr ger en förändring i likviditet med ca +787 tkr för året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övernattningsslägenhet

Övernattningsslägenheten var väl utnyttjad under 2016 med 79 uthyrningstillfällen.

Läckande garagetak

Läckage av sprickor i garagetaket tätats som en garantiåtgärd. Kontroll görs kontinuerligt.

Sedumtaket

Haft inspektion från installationsfirma. Taket i gott skick, gödning beställt.

Ventilationsfilter

Samtliga lägenheters ventilationsfilter utbytta.

Cykelförråden

Tidigare undansatta cyklar utauktionerade, vilket gav föreningen 2.900 kr i intäkter.

Fastighetens skalskydd

Installation av taggsystem gjord på samtliga ytterdörrar mot gård och gata.
Kameraövervakning installerad i garage och källarnedgångar.

Banklån

Ytterligare ett av våra 4-års lån har ersatts med ett nytt lån med betydligt lägre ränta.

Spindelproblem

Föregående års lyckamma spindelbesprutning genomfördes åter med ett gott resultat.

OVK-besiktning

OVK-besiktning gjordes och resulterade i "Godkänt" för fastigheten som helhet.

Isolerqlasruta

En punkterad isolerruta felanmäldes och byttes av Elitfönster som garantiåtgärd. Viktigt att alla medlemmar gör felanmälan inom den 10-årsgaranti som gäller till medium 2017.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 330 000	1 238 688	685 787	-1 516 732
Disposition av fg års resultat		190 000	-1 706 732	1 516 732
Årets resultat				-1 480 996
Belopp vid årets utgång	236 330 000	1 428 688	-1 020 945	-1 480 996

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 109 st.

Under året har 6 st överlåtelse skett.

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

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	4 103 284	4 067 476	4 421 489	5 094 885
Resultat efter finansiella poster	-1 480 996	-1 516 732	-1 969 604	774 828
Soliditet	77,7%	77,7%	77,5%	77,5%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-1 020 944,71 kr
Årets resultat	-1 480 995,50 kr
	<u>-2 501 940,21 kr</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

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

i ny räkning överföres

190 000,00 kr

-2 691 940,21 kr

-2 501 940,21 kr

38

RESULTATRÄKNING

		2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 103 284	4 067 476
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>330 596</u>	<u>409 383</u>
Summa rörelseintäkter		4 433 880	4 476 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 696 156	-1 333 752
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 186	-196 416
Styrelsearvoden	Not 5	-108 114	-81 074
Avskrivningar	Not 6	<u>-2 676 553</u>	<u>-2 676 553</u>
Summa rörelsekostnader		-4 655 009	-4 287 795
RÖRELSERESULTAT		-221 129	189 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13	190
Räntekostnader		<u>-1 259 880</u>	<u>-1 705 986</u>
Summa finansiella poster		-1 259 867	-1 705 796
ÅRETS RESULTAT		-1 480 996	-1 516 732

303

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 300 819 112	303 495 665
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	300 819 112	303 495 665
Summa anläggningstillgångar	300 819 112	303 495 665
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	85 917	86 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7 187 994	207 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	273 911	294 021
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 8 1 642 713	855 413
<i>Summa kassa och bank</i>	1 642 713	855 413
Summa omsättningstillgångar	1 916 624	1 149 434
SUMMA TILLGÅNGAR	302 735 736	304 645 099

3,5

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll		1 428 688	1 238 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>237 758 688</u>	<u>237 568 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 020 944	685 787
Årets resultat		-1 480 996	-1 516 732
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 501 940</u>	<u>-830 945</u>
Summa eget kapital		235 256 748	236 737 743
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	66 500 000	67 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>66 500 000</u>	<u>67 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		201 489	68 955
Skatteskulder		166 510	165 836
Övriga kortfristiga skulder		29 290	21 600
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10	581 699	650 965
Summa kortfristiga skulder		<u>978 988</u>	<u>907 356</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 735 736	304 645 099

3,3

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde (avskrivs). 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 det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är inte föremål 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.

NOTER

	2016	2015
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 448 212	3 448 212
Hysesintäkter, lokaler	52 972	19 864
Hysesintäkter, garage/parkering	571 100	569 800
Hysesintäkter, förråd	31 000	29 600
	<u>4 103 284</u>	<u>4 067 476</u>
Not 2 Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	288 012	281 161
Hysesintäkter övernattningsrum	15 800	17 900
Övriga ersättningar fr medlemmar	9 000	0
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	13 984	17 790
Påminnelseavgifter	900	950
Intäktjusteringar	0	10
Övriga intäkter	2 900	0
Försäkringsersättningar	0	91 572
	<u>330 596</u>	<u>409 383</u>

33

	2016	2015
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel/städ	145 500	146 257
Snöröjning/saltning	19 048	6 280
OVK	15 000	0
Hissbesiktning	6 428	4 485
Bevakning/jour	8 799	8 799
Förbrukningsinventarier/material	5 686	6 571
Reparationer och underhåll	421 016	109 144
El, fastighet (inkl lägenheter, som vidaredeb)	356 080	344 074
Värme	355 029	362 931
VA	141 721	130 247
Sophantering/renhållning	66 436	63 516
Försäkringspremier	56 237	58 114
Samfällighetsavgift	16 000	10 000
Fastighets-skatt/avgift	83 176	83 334
	1 696 156	1 333 752
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Bredband/internet	49 419	49 404
Revisionsarvoden	17 188	17 688
Föreningskostnader	11 137	12 199
Förvaltningsarvode	68 896	67 216
Tilläggstjänster ek förvaltning	11 956	12 655
Administration	7 517	4 519
Övriga förvaltningskostnader	914	40
Befarad förlust på hyresfordran (fr 2014)	0	28 800
Bankkostnader	7 159	3 895
	174 186	196 416
Not 5 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	88 600	66 450
Sociala avgifter	19 514	14 624
	108 114	81 074
Not 6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
<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	-7 254 335	-4 577 782
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-2 676 553
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-9 930 888	-7 254 335
Bokfört värde byggnader och mark	300 819 112	303 495 665

338

Not 6, forts

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 097 000	91 215 000
Taxeringsvärde mark	41 163 000	34 144 000
	<u>143 260 000</u>	<u>125 359 000</u>
Fördelning tax.värde bostäder/lokaler		
Bostäder	139 000 000	121 000 000
Lokaler	4 260 000	4 359 000
	<u>143 260 000</u>	<u>125 359 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	63 187	61 401
Upplupen försäkringsersättning	0	35 600
Upplupna el-intäkter	124 807	110 135
	<u>187 994</u>	<u>207 136</u>

Not 8 Kassa och bank

Handkassa	2 848	4 524
Bank, transaktionskonto	1 639 865	850 889
	<u>1 642 713</u>	<u>855 413</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långgivare	Ränta 2016-12-31	Låneskuld 2016-12-31	Låneskuld 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	-	0	7 000 000	-
Stadshypotek	-	0	15 000 000	-
Swedbank Hypotek	1,06%	15 000 000	0	2020-03-30
Stadshypotek	1,05%	15 000 000	15 000 000	2019-03-30
Stadshypotek	2,52%	15 000 000	15 000 000	2018-03-30
Swedbank Hypotek	0,56%	6 500 000	0	2017-03-30
Swedbank Hypotek	2,85%	15 000 000	15 000 000	2017-02-27
		<u>66 500 000</u>	<u>67 000 000</u>	

Ställda säkerheter

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

35

	2016-12-31	2015-12-31
Not 10		
Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	93 279
Upplupen elkostnad	37 212	31 697
Upplupen FV-kostnad	45 047	41 749
Upplupen städkostnad	0	5 125
Upplupna styrelsearvoden	88 600	66 450
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	19 514	14 636
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	0	8 000
Förutbetalda årsavgifter/hyror	373 826	372 529
	581 699	650 965

Not 11 *Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*

Gården

Gårdsplanen uppgraderas med fler cykelställ och kompletterande stensättning.

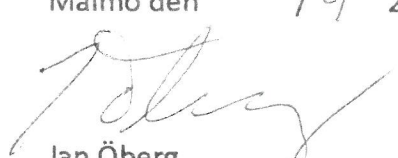
Ekonomi

Två av våra banklån löpte ut i februari resp mars 2017, se not 9. Det större lånet på 15 Mkr fick betydligt lägre ränta efter omläggningen till en ny fyraårsperiod med fast ränta. Det mindre lånet på 6,5 Mkr har amorterats med 1,5 Mkr och lagts om på ett år med rörlig ränta.

Årsavgifter

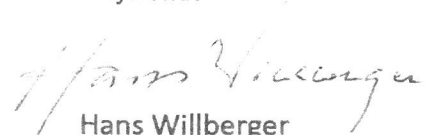
Efter genomförd upphandling av banklånen har styrelsen beslutat om ytterligare en sänkning av årsavgifterna med 10 % från 1 juli 2017.

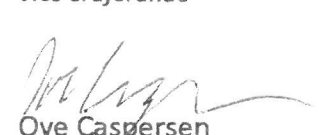
Malmö den 5/4 2017


Jan Öberg
Ordförande


Dan Gaffner
Vice ordförande

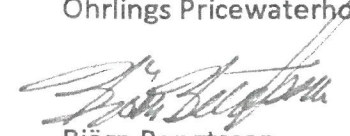

Evabritt Borgqvist
Kassör


Hans Willberger
Ledamot


Ove Caspersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24/4 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2016.

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 2016 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.

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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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.
Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 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 för Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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:

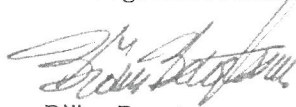
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 den 24 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Malmö den 24 april 2017

Vi har nu avslutat vår revision av 2016 års räkenskaper och förvaltning.

Under revisionen har det inte framkommit någonting som vi vill framföra till styrelsen.

Vår bedömning är att föreningen är välskött med en stabil ekonomi, vilket framgår vid genomgång av styrelseprotokoll och av föreningens ekonomiska ställning.

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 2017.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Björn Bengtsson', written over a light blue horizontal line.

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor