



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Havsfrun

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Claes R O Carlheim-Gyllenskiöld	Ordförande
Mats Johan Willman	Kassör
Jani Julius Välimaa	Fastighetsansvarig

Bengt Fredrik Johansson	Suppleant
Leif Wademark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Malin Dreyer	
Katarina Krook	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-17. Extra stämma med anledning av beslut om godkännande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HAVSFRUN 13	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

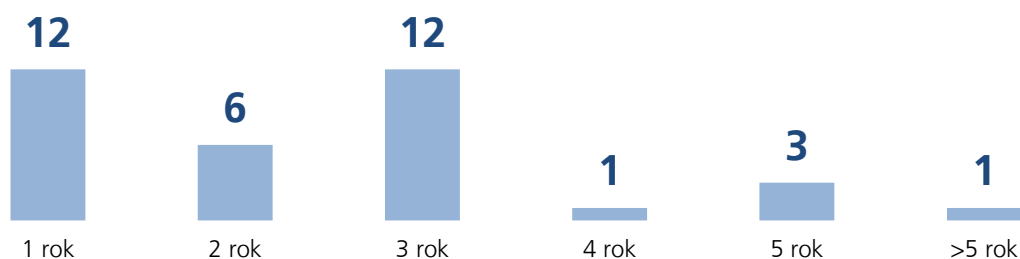
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 551 m², varav 2 010 m² utgör lägenhetsyta och 541 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	25 m ²	1 år 9mån uppsägning
Kontor	116 m ²	3 år 9mån uppsägning
Källarlokal, Studio mm.	489 m ²	F.n. ca.100 kvm uthyrd på kortare kontrakt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny maskinpark i tvättstugan	2015	Nya Miele maskiner
Trimning av fjärrvärmecentralen	2014	
Stamspolning i hela fastigheten	2014	Alla lägenheter & gemensamma utrymmen
Bredband med fiber indraget i husets lägenheter & lokaler	2013	
Rättspärr i avloppsröret	2013	
Fönsterrenovering	2012	Ommålning samt nya fönsterbleck
Port- & gårdsdörrar	2012	Ommålning & nya beslag
OVK-Besiktning av ventilation	2010	
Takvärmeanläggning	2010	Utbytt & utökat system
Tätning mot skadedjur i källaren	2009	
Energibesiktning	2009	
Radonmätning	2009	Utan anmärkning
Omdragning av el i trapphus A & B	2009	
Nya armaturer	2008	I alla portuppgångar
Gathus	2007	Renovering & målning
Balkongbygge	2004	Tillkommit 3 nya 2009
Tvättstuga	2001	Nyrenovering/uppgradering 2008
Sophus	2001	Ombyggnad
Rörstamsbyte	2000	
Trapphus A & B	1998	Renovering & målning
Nytt gårdsbjälklag	1997	
Omläggning av tak	1990	Målades om 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla & renovera trapphusen		Alla uppgångar
Bättringsmålning av tak		Mot gatan
Renovering & tätning av takterrass	2019	
Nya låssystem i fastigheten	2019	
Ny elcentral i källaren	2019	
Ombyggnad & tätning av bakre gård	2019	
Renovering av ytskikt i tvättstugan	2019	
Renovering av källaren med nya förråd	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband med fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Hiss service	Otis Hiss AB
Fastighetsstädning	Flexitel HB
Fastighetsskötsel	Flexitel HB
Rättspärr	Anticimex AB
TV	ComHem

Föreningens ekonomi

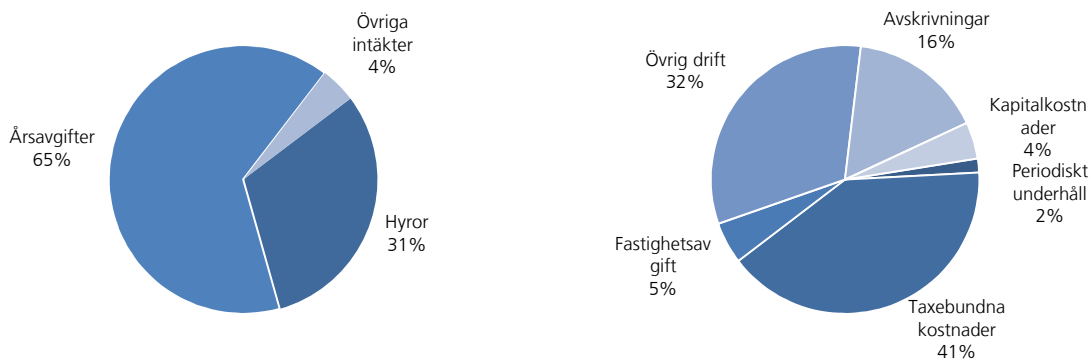
Finansieringen av den kommande renoveringen kommer att ske via nya lån om 3 miljoner och egna medel på föreningens konto. Som ett led av detta kommer avgifterna till föreningen att höjas med 20% från 2019-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 072 142	1 718 466
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 554 025	1 693 231
Finansiella intäkter	30	71
Ökning av kortfristiga skulder	29 842	0
	1 583 897	1 693 302
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 329 488	1 152 458
Finansiella kostnader	75 210	84 271
Ökning av kortfristiga fordringar	1 049	101
Minskning av kortfristiga skulder	0	102 796
	1 405 748	1 339 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 250 292	2 072 142
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	178 149	353 676

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagen om ekonomiska föreningar har ändrats vilket krävde en uppdatering av föreningens stadgar innan årets slut. Styrelsen lade fram en proposition till nya stadgar på ordinarie stämma i juni som bifölls. Dessa godkändes sedan slutligen på vår extra föreningsstämma strax innan jul.

Under hösten upphandlade styrelsen projektledare Stockholms Betongkonsult för att ta fram handlingar och upphandla entreprenör till vårt stora renoveringsprojekt. Detta omfattar helrenovering av vår bakre gård som har läckage ner till källaren, målning av källaren samt nya källarförråd. Samtidigt renoveras ytskikten i tvättstugan, ny belysning skall upp och brandsäkerheten uppdateras. Sophuset planeras att flyttas till stora gården. Projektet omfattar även renovering av en läckande takterrass på vinden, samt en ny elcentral i källaren.

Efter ett par incidenter under året kommer föreningens säkerhet att uppdateras med nya låssystem i fastigheten under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	501	501	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	887	1 029	1 049	1 044
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 859	3 859	3 859	3 859
Elkostnad/m ² totalyta	26	19	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	185	179	179	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	33	32	34
Soliditet (%)	43	43	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-120	171	-32	230
Nettoomsättning (tkr)	1 538	1 614	1 625	1 623

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 010 m² bostäder och 541 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 870	0	0	99 870
Uppskrivningsfond	5 606 000	0	0	5 606 000
Upplåtelseavgifter	493 150	0	0	493 150
Kapitaltillskott	603 208	0	0	603 208
Fond för yttre underhåll	1 995 462	169 884	0	1 825 578
S:a bundet eget kapital	8 797 690	169 884	0	8 627 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 746 644	-169 884	170 955	-2 747 715
Årets resultat	-119 896	-119 896	-170 955	170 954
S:a ansamlad förlust	-2 866 540	-289 780	0	-2 576 760
S:a eget kapital	5 931 150	-119 896	0	6 051 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-119 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 576 761
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-169 884
summa balanserat resultat	-2 866 541
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	28 554
att i ny räkning överförs	-2 837 987

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 537 500	1 614 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 525	78 923
Summa rörelseintäkter		1 554 025	1 693 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 043 256	-1 031 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 232	-120 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-269 252	-285 619
Summa rörelsekostnader		-1 598 740	-1 438 076
RÖRELSERESULTAT		-44 715	255 155
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 210	-84 271
Summa finansiella poster		-75 180	-84 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-119 896	170 954
ÅRETS RESULTAT		-119 896	170 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 599 735	11 856 716
Maskiner	Not 8	84 879	97 150
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 684 614	11 953 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 687 414	11 956 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		98	98
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 228 818	2 047 665
Summa kortfristiga fordringar		2 228 916	2 047 762
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 280	38 236
Summa kassa och bank		36 280	38 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 265 196	2 085 998
SUMMA TILLGÅNGAR		13 952 610	14 042 664

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		593 020	593 020
Uppskrivningsfond		5 606 000	5 606 000
Kapitaltillskott		603 208	603 208
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 995 462	1 825 578
Summa bundet eget kapital		8 797 690	8 627 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 746 644	-2 747 715
Årets resultat		-119 896	170 954
Summa fritt eget kapital		-2 866 540	-2 576 760
SUMMA EGET KAPITAL		5 931 150	6 051 046
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 756 000	0
Summa långfristiga skulder		7 756 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	7 756 000
Leverantörsskulder		160 432	106 687
Skatteskulder		6 572	7 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	98 456	120 944
Summa kortfristiga skulder		265 460	7 991 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 952 610	14 042 664

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10 - 20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 007 280	1 007 280
Hyror lokaler	479 817	556 624
Bredbandsintäkter	50 400	50 400
Öresutjämning	3	3
	1 537 500	1 614 308

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	65 398
Återbäring försäkringsbolag	10 175	8 525
Övriga intäkter	6 350	5 000
	16 525	78 923

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	46 758	48 455
	Fastighetskötsel beställning	0	5 900
	Fastighetskötsel gård beställning	5 965	1 259
	Städning entreprenad	65 294	63 398
	Städning enligt beställning	0	3 750
	Hissbesiktning	2 218	1 809
	Gård	1 464	2 802
	Serviceavtal	22 859	21 922
	Förbrukningsmateriel	4 577	3 821
		149 135	153 116
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	312
	Lås	987	1 625
	VVS	0	4 313
	Vattenskada	0	10 634
		987	16 884
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	28 554	0
		28 554	0
	Taxebundna kostnader		
	El	67 099	48 415
	Värme	472 140	455 870
	Vatten	57 843	55 159
	Sophämtning/renhållning	73 882	68 490
	Grovsopor	4 495	4 495
		675 459	632 429
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 778	31 616
	Självrisk	0	44 300
	Kabel-TV	20 968	20 962
	Bredband	48 300	48 300
		104 046	145 178
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 075	84 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 043 256	1 031 912
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	14 875
	Föreningskostnader	1 378	1 137
	Styrelseomkostnader	16 778	18 541
	Fritids- och trivselkostnader	1 175	1 518
	Förvaltningsarvode	71 510	68 912
	Administration	2 243	3 418
	Konsultarvode	172 409	7 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 120	5 020
		286 232	120 546

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	67 450	67 450
	Förbättringar	189 530	205 897
	Maskiner	12 272	12 272
		269 252	285 619
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 530 967	17 530 967
	Utgående anskaffningsvärde	17 530 967	17 530 967
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 674 252	-5 400 904
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 981	-273 347
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 931 232	-5 674 252
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 599 735	11 856 716
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 710 000	20 710 000
	Taxeringsvärde mark	35 918 000	35 918 000
		56 628 000	56 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 800 000	52 800 000
	Lokaler	3 828 000	3 828 000
		56 628 000	56 628 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 716	122 716
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 716	122 716
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 566	-13 294
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 272	-12 271
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 838	-25 565
	Redovisat restvärde vid årets slut	84 878	97 151

Not 9	INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		61 434	61 434
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		61 434	61 434
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-61 434	-61 434
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-61 434	-61 434
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800
			2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto		14 807	13 758
	Klientmedel hos SBC		2 214 011	2 033 907
			2 228 818	2 047 665
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		1 825 578	1 655 694
	Reservering enligt stadgar		169 884	169 884
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 995 462	1 825 578
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SEB	1,000 %	0	6 256 000
	SEB	0,970 %	0	1 500 000
	Handelsbanken	0,900 %	7 756 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		7 756 000	7 756 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 756 000
			7 756 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 756 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 256 000	8 256 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	5 687	693
	Avgifter och hyror	92 769	120 251
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		98 456	120 944

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Startdatum för renoveringen av bakgård och källare mm var 2019-02-04 och arbetet beräknas vara klart i maj/juni.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 5 2019



Claes R O Carlheim-Gyllenskiöld
Ordförande



Mats Johan Willman
Kassör



Jañi Julius Välimaa
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2019



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Havsfrun, org.nr 702000-8541.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Havsfrun för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Havsfrun för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

0

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 maj 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 007 000	1 007 280	1 007 280
Hyror lokaler	479 000	479 817	480 000
Bredbandsintäkter	50 000	50 400	50 400
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 175	0
Övriga intäkter	0	6 350	0
	1 536 000	1 554 025	1 537 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-51 000	-46 758	-49 300
Fastighetskötsel beställning	-6 000	0	-10 500
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-5 965	0
Städning entreprenad	-67 000	-65 294	-64 500
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-2 218	-2 100
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	0
Gård	-4 000	-1 464	-3 000
Serviceavtal	-23 000	-22 859	-21 500
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 577	-4 800
	-164 000	-149 135	-155 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-55 000
Lås	0	-987	0
	-41 000	-987	-55 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-28 554	0
	0	-28 554	0
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-67 099	-48 000
Värme	-475 000	-472 140	-495 000
Vatten	-56 000	-57 843	-56 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-73 882	-70 500
Grovsopor	-5 000	-4 495	0
	-659 000	-675 459	-669 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-34 778	-32 200
Kabel-TV	-22 000	-20 968	-21 500
Bredband	-51 000	-48 300	-49 300
	-106 000	-104 046	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-85 075	-85 700
	-86 000	-85 075	-85 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 619	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 378	-2 000
Styrelseomkostnader	-19 000	-16 778	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 175	-1 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-71 510	-71 600
Administration	-3 000	-2 243	-3 000
Konsultarvode	0	-172 409	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 120	-5 100
	-121 000	-286 232	-118 200

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-68 000	-67 450	-67 500
Förbättringar	-190 000	-189 530	-189 500
Maskiner	-13 000	-12 272	-12 300
	-271 000	-269 252	-269 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 448 000	-1 598 740	-1 456 400
RÖRELSERESULTAT	88 000	-44 715	81 280
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Låneräntor	-129 000	-75 210	-129 000
	-129 000	-75 180	-129 000
RESULTAT	-41 000	-119 896	-47 720