



# **Brf Havsfrun**

Org.nr 769614-5502

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.  
Belopp anges i kronor, om inget annat anges.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Havsfrun registrerades 2006-05-30 och ekonomisk plan 2007-03-01. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-10-04.

##### Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö, med adresserna Krankajen 38-44. Här upplåter man 64 st bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, med en total boyta på 6.261 kvm. I markplan finns 1 lokal som upplåtes med hyresrätt och vars yta uppgår till ca 40 kvm. I källarplan finns garage med 56 st bilplatser och 4 MC-platser för uthyrning inom föreningen. Föreningen disponerar även 14 st bilplatser utomhus i anslutning till fastigheten.

Affärslokalen hyrs ut till Ateljé Penseldraget och kontraktet löper t o m 2020-12-31 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 med 50% andel delaktig i gemensamhetsanläggning som avser parkeringsyta mellan grannfastigheten i söder och föreningens fastighet. Den ingår även i Torrdockans samfällighetsförening - avseende förvaltning av Torrdockan GA:6/Östra Dockpromenaden - med andel 12,5%.

##### Byggnadens tekniska status

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig över åren 2019 - 2038.

##### Förvaltning

Föreningen har under året haft följande avtal:

Fastighetsskötsel/trappstädning	Bröderna Håkansson's Fastighetsservice
Snöröjning/halkbekämpning	FASTAB Service AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Konsult i Lund AB

*Handwritten signatures and initials:*  
OJA  
OS.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Jan Öberg	Ledamot	Ordförande
Dan Gaffner	Ledamot	Vice ordförande
Evabritt Borgqvist	Ledamot	Kassör
Ove Caspersen	Ledamot	
Lars Jonsson	Ledamot	
Anders Enberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Denny Borgqvist och Gaby Öberg.

### Revisor

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

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen förändring är planerad för 2020.

#### Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not 10.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger fr o m 2019 hel fastighetsavgift, som för året uppgick till 1377 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler, dit även garaget räknas.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande *minst* 25 kr/kvm

lägenhetsyta, dvs 156 525 kr. Dock innehåller underhållsplanen en avsättning på 496 000 kr/år

och detta belopp finns därför i styrelsens förslag till resultatdisposition. Det motsvarar 79 kr/kvm.

#### Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (6 261 kvm)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift	446	446	471	551	551	600
Elkostnad (fastighetsel)	12	14	11	11	10	12
Värmekostnad	59	60	55	57	58	57
VA-kostnad	24	22	22	23	21	22
Räntekostnad, lån	103	115	146	201	272	353
Låneskuld	9 943	10 062	10 382	10 621	10 701	10 861

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Likviditet vs resultat

Sedan 2014 måste rak avskrivning på max 100 år tillämpas avseende byggnad, vilket har medfört att föreningens årliga avskrivning är mycket hög. Avskrivningar mm påverkar resultatet men inte föreningens likviditet, medan amorteringar samt utgifter för nyinvesteringar som avskrivs påverkar föreningens likviditet men inte resultat. Det framgår av följande förenklade kassaflödesanalys för året, som visar att ett stort underskott i resultat ej behöver vara detsamma som bristande likviditet.

<b>Årets resultat</b>	<b>-1 432 826</b>
Årets avskrivning byggnad	2 676 553
Årets amorteringar på fastighetslån	-750 000
Minskning av kortfristig fordran under året	17 173
Ökning av kortfristig skuld under året	13 172
<b>Årets förändring av likvida medel (kassa/bank)</b>	<b>524 072</b>

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Övernattningslägenheten var uthyrd 65 nätter 2019.

Installationen av 6 st laddningsplatser till elbilar i garaget slutförd.

Garantiarbetet med att byta ut den gamla putsfasaden påbörjad.

Rörböjar för avloppsluftning monterade på taket.

Samtal med JM angående uppvärmning av uthyrningslokal påbörjad.

Stopplista för sopbehållare monterade på soprummets golv.

### **Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 330 000	1 808 688	-4 365 964	-1 367 784
Disposition av fg års resultat		190 000	-1 557 784	1 367 784
Årets resultat				-1 432 826
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>236 330 000</b>	<b>1 998 688</b>	<b>-5 923 748</b>	<b>-1 432 826</b>

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 109 st, fördelat på 64 lägenheter.

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

Under året har 8 st överlåtelse skett, varav 1 avsåg del av lägenhet.

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

### **Flerårsöversikt**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (årsavg o hyror)	3 447 844	3 441 534	3 599 706	4 103 284
Resultat efter finansiella poster	-1 432 826	-1 367 784	-1 484 024	-1 480 996
Soliditet	78,5%	78,4%	78,0%	77,7%

Handwritten signatures and initials: PB, OS, and other illegible marks.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-5 923 748,21 kr
Årets resultat	<u>-1 432 825,75 kr</u>
	-7 356 573,96 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

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

496 000,00 kr

i ny räkning överföres

-7 852 573,96 kr

-7 356 573,96 kr

*OKA*

*OS*  
*TP*  
*Y*  
*D.V.*  
*Z*

## RESULTATRÄKNING

		2019	2018
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 447 844	3 441 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	444 726	401 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 892 570</b>	<b>3 842 624</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 691 784	-1 516 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 263	-180 989
Styrelsearvoden	Not 6	-113 106	-113 518
Avskrivningar	Not 7	-2 676 553	-2 676 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 681 706</b>	<b>-4 487 637</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-789 136</b>	<b>-645 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-643 690	-722 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-643 690</b>	<b>-722 771</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 432 826</b>	<b>-1 367 784</b>

*CVA*

*esp P.L. OS.  
dy 75*

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 <u>292 789 453</u>	<u>295 466 006</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	292 789 453	295 466 006
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>292 789 453</b>	<b>295 466 006</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	87 558	86 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8 <u>218 846</u>	<u>236 723</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	306 404	323 577
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 9 <u>1 074 428</u>	<u>550 356</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	1 074 428	550 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 380 832</b>	<b>873 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>294 170 285</b>	<b>296 339 939</b>

CWA

ES D.L.  
M 205

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	236 330 000	236 330 000
Fond för yttre underhåll	1 998 688	1 808 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>238 328 688</u>	<u>238 138 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 923 748	-4 365 964
Årets resultat	-1 432 826	-1 367 784
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-7 356 574</u>	<u>-5 733 748</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>230 972 114</b>	<b>232 404 940</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>61 000 000</u>	<u>62 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>61 000 000</b>	<b>62 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10 1 250 000	1 000 000
Leverantörsskulder	104 561	124 465
Skatteskulder	216 770	170 000
Övriga kortfristiga skulder	23 200	22 000
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 12 <u>603 640</u>	<u>618 534</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 198 171</b>	<b>1 934 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>294 170 285</b>	<b>296 339 939</b>

OJA

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.



## NOTER

### Not 1

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 till över ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde och avskrivs. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.

Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid det årets ingång och då kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

Markvärdet är ej underlag för avskrivning.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

	2019	2018
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 793 120	2 793 120
Hysesintäkter, lokaler	56 524	54 564
Hysesintäkter, garage/parkering	566 600	563 850
Hysesintäkter, förråd	31 600	30 000
	<u>3 447 844</u>	<u>3 441 534</u>
<b>Not 3 Övriga intäkter</b>		
Debiterade elkostnader	362 115	355 226
Debiterade tillvalsavgifter	2 400	0
Hysesintäkter övernattningsrum	12 800	17 800
Övriga ersättningar fr medlemmar	8 213	11 600
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	13 660	15 594
Erhållna statliga bidrag	44 700	0
Övriga intäkter	838	870
	<u>444 726</u>	<u>401 090</u>

087

05.  
p.l.  
B

	2019	2018
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel/städ	148 625	145 500
Snöröjning/saltning	7 312	22 736
Hissbesiktning	4 898	0
Bevakning/jour	6 468	8 799
Förbruknings-material/inventarier	7 468	4 544
Reparationer och underhåll	279 575	156 779
El, fastighet (inkl lägenheter, som vidaredeb)	434 952	442 188
Värme	372 384	373 099
VA	147 856	137 887
Sophantering/renhållning	67 349	64 641
Försäkringspremier (2018: återbäring 5579:-)	67 479	59 052
Samfällighetsavgift	16 000	16 000
Fastighets-skatt/avgift	131 418	85 352
	<b>1 691 784</b>	<b>1 516 577</b>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Bredband/internet	49 476	49 476
Revisionsarvoden	14 688	14 688
Föreningskostnader (inkl föreningslokal)	17 777	14 547
Förvaltningsarvode	74 196	72 384
Tilläggstjänster ek förvaltning	13 893	17 319
Administration	9 319	8 386
Övriga förvaltningskostnader	2 466	64
Konsultarvoden	13 750	0
Bankkostnader	4 698	4 125
	<b>200 263</b>	<b>180 989</b>
<b>Not 6 Styrelsearvoden</b>		
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	18 506	20 518
	<b>113 106</b>	<b>113 518</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	253 497 200	253 497 200
Ingående anskaffningsvärde mark	57 252 800	57 252 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>310 750 000</b>	<b>310 750 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-15 283 994	-12 607 441
Årets avskrivningar enligt plan	-2 676 553	-2 676 553
<b>Utgående ackum avskrivningar enl plan</b>	<b>-17 960 547</b>	<b>-15 283 994</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>292 789 453</b>	<b>295 466 006</b>

OK P.O.  
R.O.S.  
Kj

**Not 7, forts**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 089 000	102 097 000
Taxeringsvärde mark	55 240 000	41 163 000
	<u>160 329 000</u>	<u>143 260 000</u>
<b>Fördelning tax.värde bostäder/lokaler</b>		
Bostäder	156 000 000	139 000 000
Lokaler	4 329 000	4 260 000
	<u>160 329 000</u>	<u>143 260 000</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkringspremie	69 235	67 479
Upplupna el-intäkter	149 611	161 544
Övrig upplupen intäkt	0	7 700
	<u>218 846</u>	<u>236 723</u>

**Not 9 Kassa och bank**

Handkassa	20	2 067
Bank, transaktionskonto	1 074 408	548 289
	<u>1 074 428</u>	<u>550 356</u>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)**

Långgivare	Ränta 2019-12-31	Låneskuld 2019-12-31	Låneskuld 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	1,06%	15 000 000	15 000 000	2020-03-30 *)
Stadshypotek	0,98%	15 000 000	15 000 000	2021-03-30
Stadshypotek	1,22%	15 000 000	15 000 000	2022-03-30
Stadshypotek	0,96%	12 000 000	15 000 000	2023-03-30
Stadshypotek	0,52%	5 250 000	3 000 000	2020-04-01 **)
		<u>62 250 000</u>	<u>63 000 000</u>	
Kortfristig del av fastighetslån		-1 250 000	-1 000 000	
Långfristig del av fastighetslån		<u>61 000 000</u>	<u>62 000 000</u>	

\*) nytt lån på 12.000.000 kr med löptid 4 år till 1,14 % ränta

\*\*\*) nytt lån på 7.750.000 kr med löptid 1 år till f n 0,97 % ränta (3 månaders räntebindning)

**Not 11 Ställda säkerheter**

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

OK

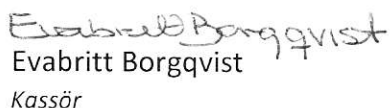
Handwritten signatures and initials, including "P.L.", "Z", and "OS".

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	19 151	12 400
Upplupen elkostnad	42 835	50 269
Upplupen FV-kostnad	47 849	50 351
Upplupna styrelsearvoden	94 600	93 000
Beräknade upplupna soc avg, styr.arvoden	19 798	20 755
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	6 563	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror	357 844	352 259
Övriga förutbetald intäkt	0	24 500
	<u>603 640</u>	<u>618 534</u>

Malmö den 11 / 5 2020

  
Jan Öberg  
Ordförande

  
Dan Gaffner  
Vice ordförande

  
Evabritt Borgqvist  
Kassör


  
Ove Caspersen  
Ledamot

  
Lars Jonsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 / 5 2020

Ernst & Young AB

  
Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

OS I.L.  




Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsfrun för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 verksamhet

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Havsfrun för år 2019-01-01 -2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 räkenskaper. 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 14/5 2020

Ernst & Young AB

Hanna Fehland  
Auktoriserad revisor

## PM efter avslutad revision

---

### BRF Havsfrun

Räkenskapsår 2019-01-01 – 2019-12-31

Till: Styrelsen i Brf Havsfrun

Från: Hanna Fehland

---

#### Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2019. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionsed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

#### Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

#### Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

#### Punkter som uppkommit under årets revision:

- **Skatteverkets ställningstagande beträffande momsredovisning**  
I början av december 2019 fastställde Högsta Förvaltningsdomstolen Skatteverkets ställningstagande från februari 2018 rörande att bostadsrättsföreningar (och andra fastighetsägare) som debiteras för el-, vatten-, värme-, bredband eller gasförbrukning även ska lägga på utgående moms. Det gäller även om boende debiteras med löpande schablonbelopp för sin förbrukning som sedan stäms av mot faktisk förbrukning.

Skatterättsnämndens ställningstagande tidigare under 2019 låg inte i linje med skatteverkets bedömning men i och med Högsta Förvaltningsdomstolen beslut så har högsta instans nu konstaterat att



Building a better  
working world

utgående moms skall debiteras vid separat tillhandahållande av någon av tjänsterna enligt ovan.

Vi har noterat att föreningen under 2019 inte har redovisat någon utgående moms i enlighet med skatteverkets ställningstagande. Då det numera inte kan anses råda några oklarheter gällande rättsläget måste föreningens styrelse, i samråd med sin förvaltare, säkerställa att moms debiteras i enlighet med skatteverkets ställningstagande.

**Slutsats:**

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

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö 2020-05-14

Med vänliga hälsningar,

Hanna Fehland

Auktoriserad revisor