

Årsredovisning

Brf Blåhaken

716406-3187

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	12 - 12

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		Vald t.o.m.*
Bo Magnusson	Ordförande	2019
Jakob Andersson	Vice ordförande	2020
Brita Bodén	Sekreterare	2019
Kenneth Olsson	Ledamot	2019
Lena Foxmar	Ledamot	2020
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Mary Karlsson		2019
Christine Granstedt		2020
Bo Paulsen		2020
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Sixten Nilsson	Föreningsrevisor	Avliden
Johan Liljencrantz	Extern revisor	2019
 <i>Revisorssuppleant</i>		
Gabriella Arvidsson	Föreningsrevisor	2019
 <i>Valberedning</i>		
Stig Magnusson	Sammanställande	2019
Ingrid Toll		2019

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

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

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastighetsinformation

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Ängelholms kommun, äger fastigheten Blåhaken 12 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 99 lägenheter. Fastighetens adress är Polisgatan i Ängelholm.

Antal lägenheter: 99 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA: 7 542 kvm
Bruttoarea, BTA: 9 050 kvm

Lägenhetsfördelning:	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Garage	P-platser
	9	46	27	17 st	50 st	40 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Årets resultat är positivt 1 098 060 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningen har haft en avgiftsfri månad i januari 2018 samt halv avgiftsfri månad juli 2018. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt till 750 kr / kvm och år. Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2002 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Föreningen har utfört planerat underhåll för 513 750 k (f.g år 657 813 kr)r, målning av garage inkl. portar samt högtrycks tvättat balkongerna och målning entré dörrar. Föreningen har haft reparations kostnader på 207 115 kr (f.g år 278 767 kr), det har varit bland annat beskärning av träd, värme, tvättstuga, lås, filterbyte med mera. Både planerat underhåll och reparationer har kostnaden varit lägre än budgeterat.

Föreningen har fem lån hos SEB, två av lånen har rörlig (3 månaders) ränta och övriga tre lån förfaller 2019-04-28, 2019-06-28 samt 2023-01-28.Föreningen har lyckats utnyttja det förmånliga ränteläget och fått ner räntekostnaden till en historiskt sett mycket lågt nivå, vilket återspeglas i det goda resultatet. Detta märks även på annat sätt i föreningens amortering av lån, som uppgår till 1.145 500 kr för räkenskapsåret.

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 januari 2018 . Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi. Så har det inte alltid varit. I mitten av 1990- talet var föreningen konkursmässig och räddades, som många andra byggda i början av 1990- talet, genom rekonstruktionsavtal med statligt stöd. Detta avvecklades 2002 och efterskänktes då 2 mkr av föreningens skuld. Därefter har föreningens upplåning skett inom banksektorn.

Grunden för den positiva utvecklingen från konkursmässig föreningen till ekonomisk välmående och välskött förening kan härledas till i huvudsak två saker. Den första var byte av företagets förvaltning och administration 2008. Detta medförde direkt avsevärt lägre kostnader för dessa tjänster, samtidigt som styrelsen tog större delaktighet i beslut och åtgärder gällande reparation, underhåll och förvaltning. Styrelsen tog även över förhandling med banker av lån och räntor, vilket medförde lägre kostnader. En annan orsak är de senaste årens låga räntor, som föreningen lyckats hantera på ett fördelaktigt sätt, som tillsammans med stora amorteringar och kraftigt minskad låneskuld, medfört lägre räntekostnader.

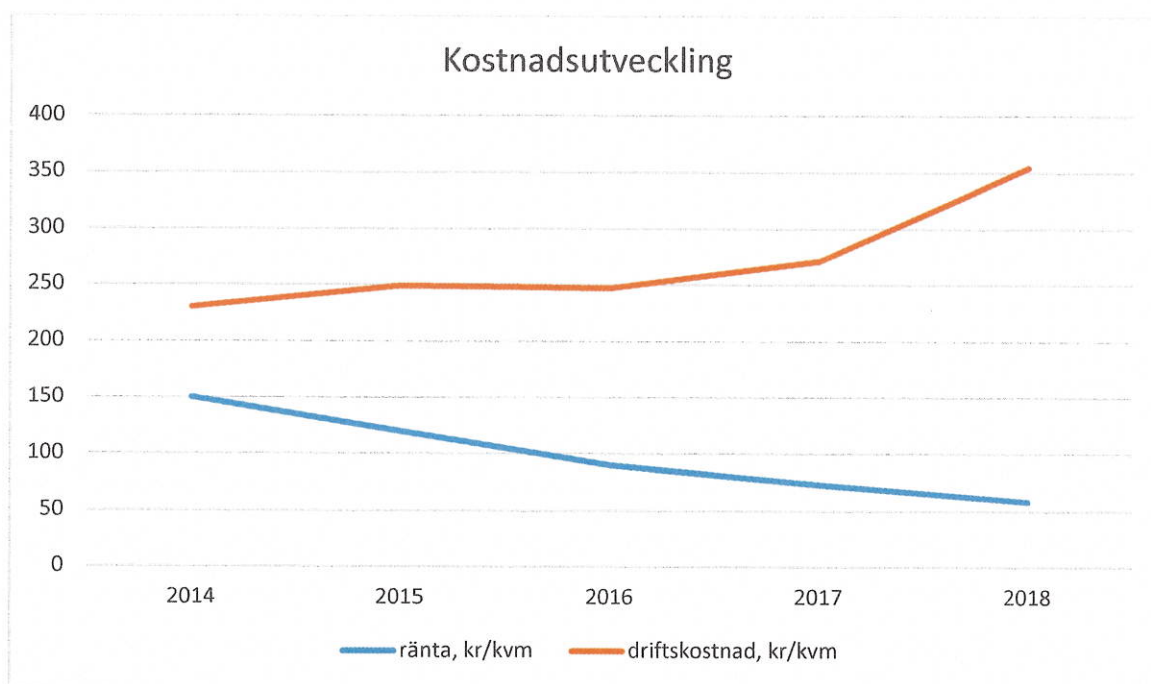
Den goda ekonomin har kommit medlemmarna till del genom oförändrade avgifter under en följd av år och även möjlighet till avgiftsfri månad.

Styrelsen har en uttalad målsättning att planerat underhåll skall täckas av underhållsfonden. Med tanke på ett troligt stambyte om 15-20 år, bör underhållsfonden då uppgå till c:a 20 mkr. Detta bedöms fullt möjligt utan hyreshöjningar och även år med avgiftsfria månader. Föreningen räknar med att amortera runt 1,5 mkr per år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1709-1808	1609-1708	1509-1608	1409-1508	1309-1408
Rörelsens intäkter	5 147	5 415	5 380	5 377	5 631
Årets resultat	1 110	1 026	1 060	1 403	-1 748
Soliditet %	38	36	34	32	29
Kassalikviditet %	182	178	196	147	141
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	354	271	247	249	230
Räntekostnad, kr/kvm	58	73	90	120	150
Underhållsfond, kr/kvm	1 158	1 084	951	837	665
Fastighetslån, kr/kvm	4 503	4 807	5 052	5 540	5 525
Genomsnittlig ränta %	1,07	1,51	1,79	2,29	2,72





Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 4 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 9 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

PART Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 213 002	8 174 663	2 899 286	1 025 623	21 312 574
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 025 623	-1 025 623	0
Avsättning underhållsfond		1 000 000	-1 000 000		0
I anspråktagande av underhållsfond		-513 750	513 750		
Årets resultat				1 098 604	1 098 604
Belopp vid årets utgång	9 213 002	8 660 913	3 438 659	1 098 604	22 411 177

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 924 909
<u>Årets resultat</u>	<u>1 098 604</u>
Summa	5 023 513

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-513 750
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>4 537 263</u>
Summa	5 023 513

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 146 774	5 415 292
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 146 774	5 415 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 755 940	-2 982 105
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-100 758	-107 727
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
Summa rörelsekostnader		-3 596 416	-3 841 832
Rörelseresultat		1 550 359	1 573 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 473	-547 897
Summa finansiella poster		-439 473	-547 897
Resultat efter finansiella poster		1 098 604	1 025 623
Resultat före skatt		1 098 604	1 025 623
Årets resultat		1 098 604	1 025 623

BALANSRÄKNING

		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	56 090 675	56 842 675
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 090 675	56 842 675
Summa anläggningstillgångar		56 090 675	56 842 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 350	14 358
Övriga fordringar		21 814	21 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 539	72 900
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		111 703	109 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 182 486	1 544 437
<i>Summa kassa och bank</i>		2 182 486	1 544 437
Summa omsättningstillgångar		2 294 189	1 653 509
SUMMA TILLGÅNGAR		58 384 864	58 496 184

	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	9 213 002	9 213 002	
Fond för yttre underhåll	8 660 913	8 174 663	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 873 915</i>	<i>17 387 665</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 924 909	3 899 286	
Årets resultat	1 098 604	1 025 623	
Avsättning till fond	-1 000 000	-1 000 000	
lanspråkande av underhållsfond	513 750		
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 537 263</i>	<i>3 924 909</i>	
Summa eget kapital	22 411 177	21 312 574	
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5,6	33 963 200	35 109 700
Summa långfristiga skulder	33 963 200	35 109 700	
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	122 956	130 095	
Skatteskulder	11 539	11 748	
Fastighetslån	1 146 500	1 146 500	
Övriga skulder	47 088	43 648	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	612 404	741 919	
Summa kortfristiga skulder	2 010 487	2 073 910	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 384 864	58 496 184	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 29 465 493 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 337 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten. För lokaler utgår fastighetsskatt som uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokalerna. Beloppen gäller inkomståret 2017.

Materiella 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.

Byggnader och inventarier skriv av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak).

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

Underhåll/ underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not	Årsavgifter och hyror	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter bostäder	5 658 068	5 658 279
	Avgiftsreduktion bostäder	-703 698	-471 263
	Hyror, garageplatser	166 400	165 300
	Hyror, parkeringsplatser	19 650	19 200
	Övernattningsrum, ersättning Ängelholms kommun, och övriga intäkter	6 354	43 776
		5 146 774	5 415 292

Not 2	Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
	Reparationer och underhåll	207 115	278 767
	Planerat underhåll	513 750	657 813
	Fastighetsavgift	131 382	130 185
	Fastighetsförsäkring	51 901	47 231
	Fastighetsskötsel, förvaltning, trädgård	524 304	550 039
	Revisionsarvode	16 250	17 000
	Kabel-tv, bredband	153 280	148 807
	El för belysning	170 825	155 475
	Värme	620 410	591 234
	Vatten	189 680	203 044
	Sophantering	49 024	51 575
	Snöhantering och halkbekämpning	12 757	4 039
	Hissar, obl.service och besiktning	55 431	60 672
	Förbrukningsinventarier och material	7 032	14 011
	Porttelefon	13 722	7 677
	Sammankomster	21 760	18 544
	Övriga kostnader: porto, kontorsmtrl, bankavgifter m.m	15 815	6 123
	Konsultarvode	0	39 719
		2 755 940	2 982 105
Not 3	Styrelsearvoden och ersättningar	2017/2018	2016/2017
	Löner och ersättningar	85 382	90 906
	Sociala kostnader	15 375	16 821
		100 758	107 727
Not 4	Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Utgående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Ingående avskrivningar	-20 038 924	-19 286 924
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
	Utgående avskrivningar	-20 790 924	-20 038 924
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Redovisat värde	56 090 675	56 842 675
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	50 000 000	50 000 000
	Mark	14 400 000	14 400 000
	Summa taxeringsvärde	64 400 000	64 400 000

Not 5 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	33 963 200
<u>Fastighetslån, kortfristig del amorteras enligt plan under 2018/2019</u>	<u>1 146 500</u>
Summa fastighetslån	35 109 700

Låneinstitut	Ränta %	Bundet tom	Ing.skuld	Årets amortering/	Utg.skuld Omsatt	Amorteras 2018/2019
SEB	0,90	2019-04-28	6 375 625	-146 500	6 229 125	-146 500
SEB	0,61	3 mån	1 887 500	0	1 887 500	0
SEB	1,22	3 mån	12 982 300	0	12 982 300	0
SEB	0,66	2019-06-28	4 800 000	-500 000	4 300 000	-500 000
SEB	2,71	2023-01-28	10 210 775	-500 000	9 710 775	-500 000
Summa			36 256 200	-1 146 500	36 256 200	-1 146 500

Not 6 Förfallotid skulder

2017-08-31 2016-08-31

Fastighetslån

Förfaller mellan 1 och 5 år, (amortering enligt plan)	4 586 000	4 586 000
Förfaller senare än 5 år	<u>28 937 700</u>	<u>30 523 700</u>
	33 963 200	35 109 700

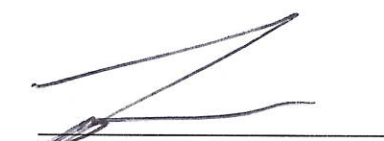
Not 7 Ställda säkerheter och eventual förpliktelser

Fastighetsinteckningar	73 271 000	73 271 000
Eventual förpliktelser	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER


Ängelholm 15 / 11 2018


Bo Magnusson


Jakob Andersson


Brita Bodén



Kenneth Olsson



Lena Foxmar

Vår revisionsberättelse har avgivits

15 / 11 2018

15 / 11 2018


Gabriella Arvidsson
Av föreningen vald revisor


Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåhaken Nr 1
Org.nr 716406-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåhaken Nr 1 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018-08-31 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 de 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. De 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 eventuella 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 Blåhaken Nr 1 för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

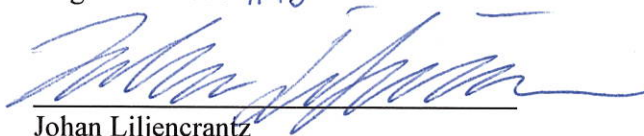
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

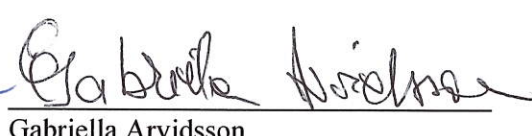
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

Ängelholm 2018-11-15



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor



Gabriella Arvidsson
Av föreningen vald revisor