

# Årsredovisning

## *Brf Blåhaken*

716406-3187

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

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 överlåtas 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*



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

## 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	2018
Brita Bodén	Sekreterare	2019
Kenneth Olsson	Ledamot	2019
Gunnel Öjelund	Ledamot	2018
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Lena Foxmar		2019
Christine Granstedt		2018
Bo Paulsen		2018
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Sixten Nilsson	Föreningsrevisor	2018
Johan Liljencrantz	Extern revisor	2018
 <i>Revisorssuppleant</i>		
Klaus Järvinen	Föreningsrevisor	2018
 <i>Valberedning</i>		
Stig Magnusson	Sammanställande	2018
Mary Karlsson		2018

*\*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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 januari 2017 och en extra stämma 6 december 2016. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio stycken protokollförda sammanträden.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2002 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 750 kr/ kvm och år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 278 767 kr (f.g. år 116 335 kr). och planerat underhåll för 657 813 kr (f.g. år 777 061 kr).

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

### 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 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	Garage	P-platser
	9	46	27	17 st	50 st	40 st

### Förvaltning

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Under året har fönster målats eller bytts ut till en sammanlagd kostnad av 657 tkr. I övrigt har reparationer och underhåll varit av karaktären löpande underhåll och ligger något under vad som budgeterats.

Föreningen har lyckats utnyttja det förmånliga ränteläget och fått ner räntekostnaden till en historiskt sett mycket låg nivå, vilket återspeglas i det goda resultatet. Detta märks även på annat sätt i föreningens amortering av lån, som uppgår till 1.846 tkr för räkenskapsåret. En avgiftsfri månad är ytterligare en positiv effekt av det goda resultatet.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 15 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

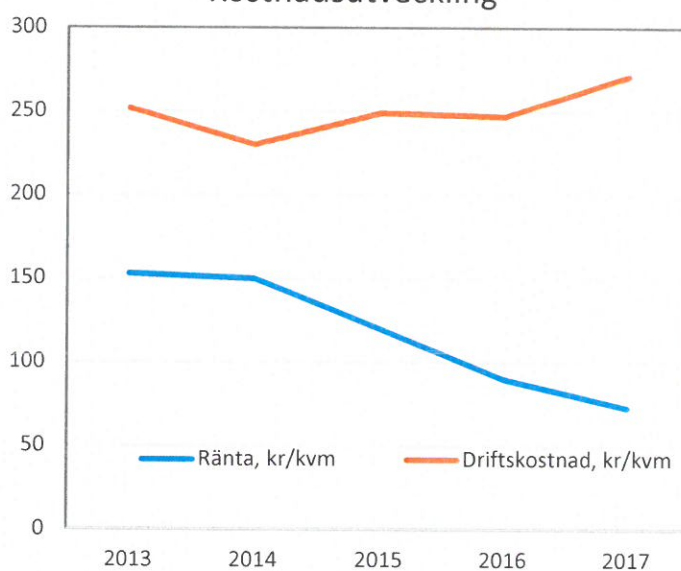
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

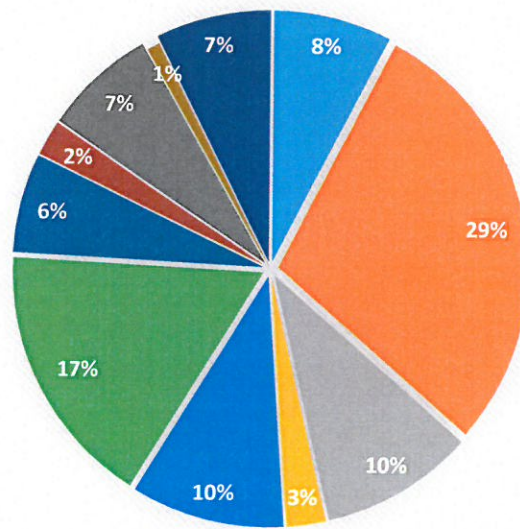
	1609-1708	1509-1608	1409-1508	1309-1408	1209-1308
Rörelsens intäkter	5 415	5 380	5 377	5 631	5 631
Årets resultat	1 026	1 060	1 403	-1 748	632
Soliditet %	36	34	32	29	312
Kassalikviditet %	178	196	147	141	221
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	271	247	249	230	252
Räntekostnad, kr/kvm	73	90	120	150	153
Underhållsfond, kr/kvm	1 084	951	837	665	914
Fastighetslån, kr/kvm	4 807	5 052	5 240	5 525	5 530
Genomsnittlig ränta %	1,51	1,79	2,29	2,72	2,78

Kostnadsutveckling



*W*

### Driftskostnader



- El
- Värme
- Vatten
- Sophantering
- Trädgårdsskötsel
- Förvaltning
- Fskatt
- Försäkring
- Kabel-tv
- Revision
- Övrigt



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 213 002	7 174 663	2 838 853	1 060 433	<b>20 286 951</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 060 433	-1 060 433	<b>0</b>
Avsättning underhållsfond		1 000 000	-1 000 000		<b>0</b>
Årets resultat				1 025 623	<b>1 025 623</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 213 002</b>	<b>8 174 663</b>	<b>2 899 286</b>	<b>1 025 623</b>	<b>21 312 574</b>

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 899 286
<u>Årets resultat</u>	<u>1 025 623</u>
Summa	4 924 909

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 000 000
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>3 924 909</u>
Summa	4 924 909

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

RESULTATRÄKNING

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 415 292	5 379 771
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 415 292</b>	<b>5 379 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 982 105	-2 753 423
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-107 727	-131 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 841 832</b>	<b>-3 636 926</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 573 460</b>	<b>1 742 845</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 897	-682 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-547 837</b>	<b>-682 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 025 623</b>	<b>1 060 433</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 025 623</b>	<b>1 060 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 025 623</b>	<b>1 060 433</b>



BALANSRÄKNING

	2017-08-31	2016-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	
	56 842 675	57 594 675
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>56 842 675</i>	<i>57 594 675</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>56 842 675</b>	<b>57 594 675</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	14 358	22 224
Övriga fordringar	21 814	32 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 900	65 477
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>109 072</i>	<i>120 222</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 544 437	1 503 407
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 544 437</i>	<i>1 503 407</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 653 509</b>	<b>1 623 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 496 184</b>	<b>59 218 304</b>

	2017-08-31	2016-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 213 002	9 213 002
Fond för yttre underhåll	8 174 663	7 174 663
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 387 665</i>	<i>16 387 665</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 899 286	3 698 853
Årets resultat	1 025 623	1 060 433
Avsättning till fond för yttre underhåll	-1 000 000	-860 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 924 909</i>	<i>3 899 286</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 312 574</b>	<b>20 286 951</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	5,6 35 109 700	36 956 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 109 700</b>	<b>36 956 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	130 095	79 632
Skatteskulder	11 748	9 569
Fastighetslån	1 146 500	1 146 500
Övriga skulder	43 648	53 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	741 919	686 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 073 910</b>	<b>1 975 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 496 184</b>	<b>59 218 304</b>

## 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 1 315 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 skrivs 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 planerlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not	1	Årsavgifter och hyror	2016/2017	2015/2016
		Årsavgifter bostäder	5 658 279	5 652 262
		Avgiftsreduktion bostäder	-471 263	-465 246
		Hyor, garageplatser	165 300	168 745
		Hyor, parkeringsplatser	19 200	18 852
		Övernattningsrum, ersättning Ängelholms kommun, och övriga intäkter	43 776	5 158
			<b>5 415 292</b>	<b>5 379 771</b>

Not 2	Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
	Reparationer och underhåll	278 767	116 335
	Planerat underhåll	657 813	777 061
	Fastighetsavgift	130 185	125 532
	Fastighetsförsäkring	47 231	48 502
	Fastighetskötsel, förvaltning, trädgård	550 039	475 280
	Revisionsarvode	17 000	15 500
	Kabel-tv, bredband	148 807	136 158
	El för belysning	155 475	142 948
	Värme	591 234	560 808
	Vatten	203 044	177 704
	Sophantering	51 725	51 570
	Snöhantering och halkbekämpning	4 039	16 122
	Hissar, obl.service och besiktning	60 672	59 304
	Förbrukningsinventarier och material	14 011	14 608
	Porttelefon	7 677	8 160
	Sammankomster	18 544	14 584
	Övriga kostnader: porto, kontorsmtrl, bankavgifter m.m	6 123	5 434
	Konsultarvode	39 719	7 813
		<b>2 982 105</b>	<b>2 753 423</b>
Not 3	Styrelsearvoden och ersättningar	2016/2017	2015/2016
	Löner och ersättningar	90 906	111 332
	Sociala kostnader	16 821	20 171
		<b>107 727</b>	<b>131 503</b>
Not 4	Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Utgående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Ingående avskrivningar	-19 286 924	-18 534 924
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
	Utgående avskrivningar	-20 038 924	-19 286 924
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>-56 842 675</b>	<b>57 594 675</b>
	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 **35 109 700**

Fastighetslån, kortfristig del amorteras enligt plan under 2017/2018 1 146 500

Summa fastighetslån 36 256 200

Låneinstitut	Ränta %	Bundet tom	Ing.skuld	Årets amortering/	Utg.skuld Omsatt	Amorteras 2016/2017
SEB	0,73	2017-04-28	6 922 125	-6 922 125	0	-
SEB	0,58	2018-04-28		6 375 625	6 375 625	-146 500
SEB	0,55	3 mån	1 887 500	0	1 887 500	0
SEB	0,83	2016-11-28	12 982 300		-12 982 300	0
	-					
SEB	0,58	3 mån		12 982 300	12 982 300	0
SEB	2,90	2017-06-28	5 600 000	-5 600 000	0	-
SEB	0,54	2018-06-28		4 800 000	4 800 000	-500 000
SEB	2,71	2018-01-28	10 710 775	-500 000	10 210 775	-500 000
Summa			38 102 700	-1 846 500	36 256 200	-1 146 500

Not 6 Förfallotid skulder

2016-08-31

2015-08-31

*Fastighetslån*

Förfaller mellan 1 och 5 år, (amortering enligt plan)

4 586 000

4 586 000

Förfaller senare än 5 år

30 523 700

32 370 200

**35 109 700**

**36 956 200**

## Övriga upplysningar

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För det kommande verksamhetsåret budgeteras, utöver normalt löpande underhåll och reparationer, planerat underhåll med 500 tkr. Föreningen räknar med att det låga ränteläget på lån kommer att ligga kvar hela eller större delen av räkenskapsåret. Detta bör medföra ett liknande gott resultat för räkenskapsåret 2017/2018 som det uppnåddes 2016/2017.

Not 8 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

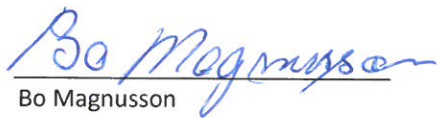
Fastighetsinteckningar

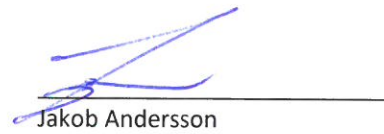
73 271 000

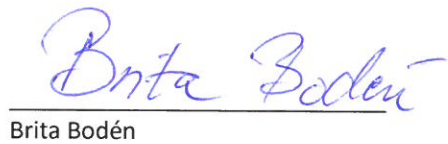
73 271 000

UNDERSKRIFTER

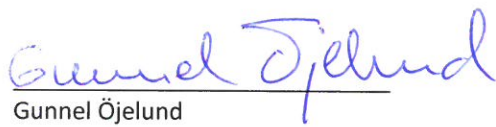
Ängelholm 6/10 2017

  
Bo Magnusson

  
Jakob Andersson

  
Brita Bodén

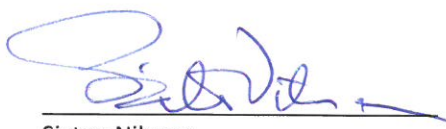
  
Kenneth Olsson

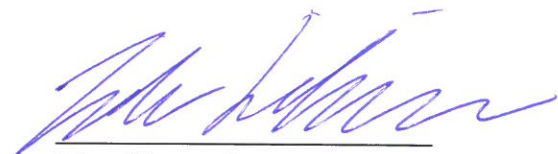
  
Gunnel Öjelund

Vår revisionsberättelse har avgivits

19/10 2017

19/10 2017

  
Sixten Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Blåhaken

Org.nr 716406-3187

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåhaken för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 2017-08-31 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 *Revisorers 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.

### *Revisorers 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 mina 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, förfälskning, 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 jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåhaken för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31 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 våra 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ängelholm 2017-10-19

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

Sixten Nilsson  
Av föreningen vald revisor

## ORDLISTA

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidrag upphörde 2012.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.