

Årsredovisning

Brf Blåhaken nr 1

716406-3187

Styrelsen för Brf Blåhaken nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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 boende miljö. 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 bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



[Handwritten signature]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Blåhaken nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		Vald t.o.m.*
Bo Magnusson	Ordförande	2021
Jakob Andersson	Vice ordförande	2020
Brita Bodén	Sekreterare	2021
Bo Paulsson	Ledamot	2021
Lena Foxmar	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Mary Karlsson		2021
Stefan Persson Tyrling		2020
Christine Granstedt		2020

Ordinarie revisorer

Måns Svensson	Föreningsrevisor	2020
Johan Liljencrantz	Extern revisor	2020

Revisorssuppleant

Gabriella Arvidsson	Föreningsrevisor	2020
---------------------	------------------	------

Valberedning

Styrelsen

**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	50	40

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Årets resultat är positivt 3 851 376 kr före avsättning till underhållsfond. Detta resultat beror på att föreningen återfört nedskrivning av fastigheten på 2 000 000 kr. Dessa 2 000 000 kr kommer från början av 1990- talet, då föreningen var konkursumässig och en nedskrivning av fastigheten gjordes. Eftersom detta inte längre är aktuellt har förenings revisor Johan Liljencrantz påpekat att en återföring bör ske. Detta är enbart en bokföringsmässig post. Föreningen har haft en avgiftsfri månad i januari 2019. Årsavgifterna uppgår 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 40 000 kr (f.g år 513 750 kr). Föreningen har under året genomfört en OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Föreningen har haft reparations kostnader på 189 765 kr (f.g. år 207 115 kr). Det har varit problem med avlopp, i tvättstugorna, rökluckor, värme, trädgård, lås mm. Både planerat underhåll och reparationer har kostnaden varit lägre än budgeterat.

Under året har styrelsen omförhandlat föreningens lån. Tre av lånen är omsatta och blivit ett lån. Föreningen gynnas av det förmånliga ränteläget. Föreningen amorterar efter plan 1 146 500 kr / år, under verksamhetsåret har föreningen amorterat 2 401 500 kr.

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 januari 2019 . Styrelsen har kontinuerligt haft protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen har mycket god ekonomi. Grunden för den positiva utvecklingen till den ekonomiskt välmående och välskött förening som "Brf Blåhaken nr 1" i dag är förklarar kort med ett aktivt och genuint styrelsearbete och medlemmarnas intresse för sin förening.

Framförallt har sedan 2008 utvecklingen stadigt varit positiv. Då tog man ett beslut att byta föreningens förvaltning och administration vilket 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 då också över förhandling med banker av lån och räntor, vilket medfört lägre kostnader. Detta tillsammans med de senaste årens låga räntor som har hanterats på ett fördelaktigt sätt tillsammans med stora amorteringar och kraftigt minskad låneskuld har sammantaget medfört väsentligt lägre räntekostnader och bättre totalekonomi.

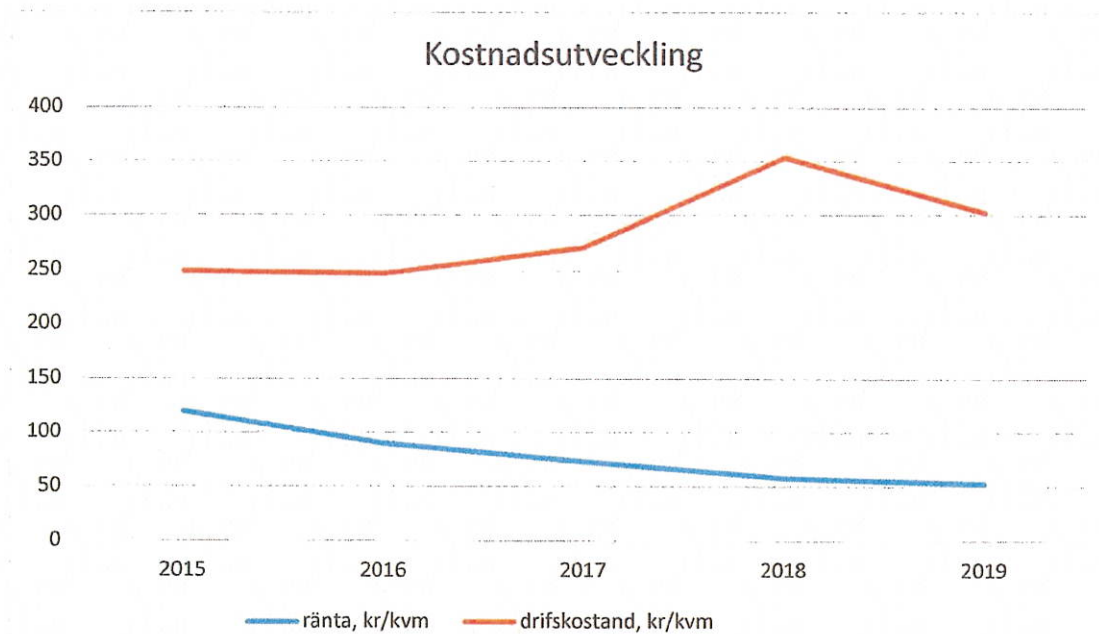
Den goda ekonomin har kommit medlemmarna till del genom oförändrade avgifter under en följd av år och även möjlighet till en avgiftsfri månad de sista åren.

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

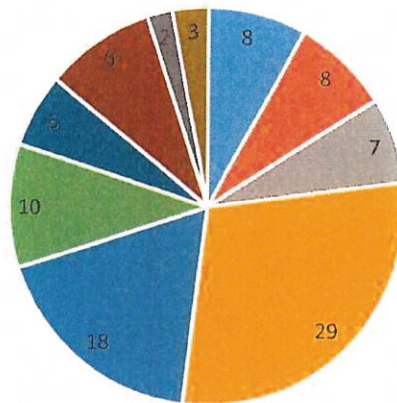
Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1809-1908	1709-1808	1609-1708	1509-1608	1409-1508
Rörelsens intäkter	5 397	5 147	5 415	5 380	5 377
Årets resultat	3 851	1 110	1 026	1 060	1 403
Soliditet %	43	38	36	34	32
Kassalikviditet %	224	182	178	196	147
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	303	354	271	247	249
Räntekostnad, kr/kvm	53	58	73	90	120
Underhållsfond, kr/kvm	1 348	1 158	1 084	951	837
Fastighetslån, kr/kvm	4 184	4 503	4 807	5 052	5 540
Genomsnittlig ränta %	1,01	1,07	1,51	1,79	2,29



[Handwritten signature]

Driftskostnader



■ el ■ trädgård ■ kabel tv ■ värme ■ förvaltning ■ vatten ■ F-skatt ■ övrigt ■ renhållning ■ försäkring

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 4 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 Länsförsäkringar.

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	8 660 913	3 438 659	1 098 604	22 411 177
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 098 604	-1 098 604	0
Avsättning underhållsfond		1 550 000	-1 550 000		0
lanspråktagande av underhållsfond		-40 000	40 000		
Årets resultat				3 851 376	3 851 376
Belopp vid årets utgång	9 213 002	10 170 913	3 027 263	3 851 376	26 262 554

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 537 263
Årets resultat	3 851 376
Summa	8 388 639

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 550 000
lanspråktagande av underhållsfond	-40 000
Balanseras i ny räkning	6 878 639
Summa	8 388 639

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

RESULTATRÄKNING

		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 396 621	5 146 774
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 396 621	5 146 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 286 301	-2 755 940
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-104 248	-100 758
Av- och nedskrivningar av materiella Anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
Återföring av tidigare nedskrivning		2 000 000	0
Summa rörelsekostnader		-1 142 549	-3 596 416
Rörelseresultat		4 254 073	1 550 359
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 696	-439 473
Summa finansiella poster		-402 696	-439 473
Resultat efter finansiella poster		3 851 377	1 098 604
Resultat före skatt		3 851 377	1 098 604
Årets resultat		3 851 377	1 098 604

BALANSRÄKNING

	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4 57 338 675	56 090 675
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>57 338 675</i>	<i>56 090 675</i>
Summa anläggningstillgångar	57 338 675	56 090 675
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	47 269	16 350
Övriga fordringar	16 934	21 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 964	73 539
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>140 167</i>	<i>111 703</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 249 345	2 182 486
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>2 249 345</i>	<i>2 182 486</i>
Summa omsättningstillgångar	2 389 512	2 294 189
SUMMA TILLGÅNGAR	59 728 188	58 384 864

	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 213 002	9 213 002
Fond för yttre underhåll	10 170 913	8 660 913
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 383 915</i>	<i>17 873 915</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 537 263	3 924 909
Årets resultat	3 851 376	1 098 604
Avsättning till fond	-1 550 000	-1 000 000
Ianspråkande av underhållsfond	40 000	513 750
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 878 639</i>	<i>4 537 263</i>
Summa eget kapital	26 262 554	22 411 177
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	5,6 31 561 700	33 963 200
Summa långfristiga skulder	31 561 700	33 963 200
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 898	122 956
Skatteskulder	6 009	11 539
Fastighetslån	1 146 500	1 146 500
Övriga skulder	41 253	47 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 274	612 404
Summa kortfristiga skulder	1 903 934	2 010 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 728 188	58 384 864

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 1 377 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 2019.

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 planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostäder	5 658 252	5 658 068
	Avgiftsreduktion bostäder	-471 521	-703 698
	Hyror, garageplatser	166 424	166 400
	Hyror, parkeringsplatser	21 354	19 650
	Övernattningsrum, andra hands uthyrning, tagg/nycklar och övriga intäkter	22 111	6 354
		5 396 621	5 146 774

Not 2	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Reparationer och underhåll	189 765	207 115
	Planerat underhåll	40 000	513 750
	Fastighetsavgift	137 698	131 382
	Fastighetsförsäkring	53 890	51 901
	Fastighetsskötsel, förvaltning, trädgård	540 695	524 304
	Revisionsarvode	17 000	16 250
	Kabel-tv, bredband	153 308	153 280
	El för belysning	178 640	170 825
	Värme	583 592	620 410
	Vatten	189 072	189 680
	Sophantering	44 299	49 024
	Snöhantering och halkbekämpning	11 926	12 757
	Hissar, obl.service och besiktning	54 405	55 431
	Förbrukningsinventarier och material	36 964	7 032
	Porttelefon	14 552	13 722
	Sammankomster	18 875	21 760
	Övriga kostnader: porto, borätterna, bankavgifter m.m	21 619	15 815
		2 286 301	2 755 940
Not 3	Styrelsearvoden och ersättningar	2018/2019	2017/2018
	Löner och ersättningar	89 573	85 382
	Sociala kostnader	14 675	15 375
		104 248	100 758
Not 4	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Utgående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Ingående avskrivningar	-20 790 924	-20 038 924
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
	Utgående avskrivningar	-21 542 924	-20 790 924
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående nedskrivningar	0	-2 000 000
	Redovisat värde	57 338 675	56 090 675
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	66 000 000	50 000 000
	Mark	19 800 000	14 400 000
	Summa taxeringsvärde	85 800 000	64 400 000

Not 5 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	32 708 200
<u>Fastighetslån, kortfristig del amorteras enligt plan under 2019/2020</u>	<u>1 146 500</u>
Summa fastighetslån	31 561 700

Låneinstitut	Ränta %	Bundet tom	Ing.skuld	Utg.skuld	Amorteras 2019/2020
SEB	0,90	2019-04-28	6 229 125		0
SEB	0,61	3 mån	1 887 500		0
SEB	0,95	3 mån	12 982 300	12 982 300	0
SEB	0,66	2019-06-28	4 300 000		0
SEB	1,98	2023-01-28	9 710 775	9 210 775	-500 000
SEB	0,97	3 mån		10 515 125	-646 500
Summa			35 109 700	32 708 200	-1 146 500

Föreningen har under året ändrat sina lån från fem till tre. Föreningen har tagit ett nytt lån på 11 000 000 kr med amortering 161 625 kr/ kvartal. Föreningen har med det nya lånet löst ut tre lån (6 229 125 kr, 1 887 500 kr samt 4 300 000 kr). Föreningen har under året amorterat 2 401 500kr. Föreningens planerade amortering är 1 146 500 kr/ år, föreningen gör extra amorteringar när tillfälle finns.

Not 6	Förfallotid skulder	2018-08-31	2017-08-31
	<i>Fastighetslån</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år, (amortering enligt plan)	5 732 500	4 586 000
	Förfaller senare än 5 år	<u>26 975 700</u>	<u>29 737 700</u>
		32 708 200	33 963 200

Not 7 Ställda säkerheter och eventual förpliktelser

Fastighetsinteckningar	73 271 000	73 271 000
Eventual förpliktelser	Inga	Inga

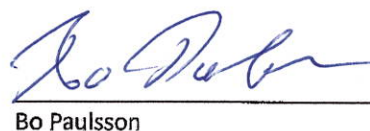
UNDERSKRIFTER

Ängelholm 30 / 10 2019


Bo Magnusson


Jakob Andersson


Brita Bodén



Bo Paulsson



Lena Foxmar

Vår revisionsberättelse har avgivits

30 / 10 2019

30 / 10 2019


Måns Svensson
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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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. (Detta gäller bara den auktoriserade revisorn).

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 misstag.

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 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 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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta gäller bara den auktoriserade revisorn).

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 tryggsamt 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:

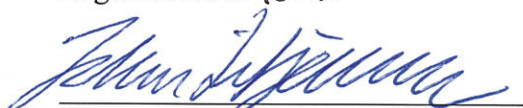
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2019-10-30



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor



Måns Svensson



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. aktivsida) 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 av 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.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

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 motsvaras 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.

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.