

# ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen  
Blåhaken nr 1



## 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 kostnader. 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.

Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1  
Org nr 716406-3187  
Årsredovisning  
1/9 2012 – 31/8 2013

## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Brf Blåhaken nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-09-01 – 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t o m*</u>
Bengt Lindblad	Ordförande	2015
Stig Magnusson	Vice ordförande	2014
Brita Bodén	Sekreterare	2015
Lena Foxmar	Ledamot	2014
Kennet Olsson	Ledamot	2015
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Karin Lange	Suppleant	2015
Gunnel Öjelund	Suppleant	2015
Bengt Andersson	Suppleant	2014
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Sixten Nilsson	Föreningsrevisor	2014
KPMG AB	Godkänd revisor	2014
 <u>Revisorssuppleant</u>		
Anna-Lisa Olsson		2014
 <u>Valberedning</u>		
Ragnar Sjödin	Sammanställande	2014
Ingrid Toll		2014

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

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet /lokaluppgifter

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2rok	3rok	4rok	Garage	P-platser
9	46	27	17	50	33

Total bostadsarea:

7 542 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

## Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1

716406-3187

### Förvaltning

Crendo Fastighetsförvaltning AB:s kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll

#### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 391 730 kr (f.g. år 657 505 kr) och planerat underhåll för 750 163 kr (f.g. år 0 kr).

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

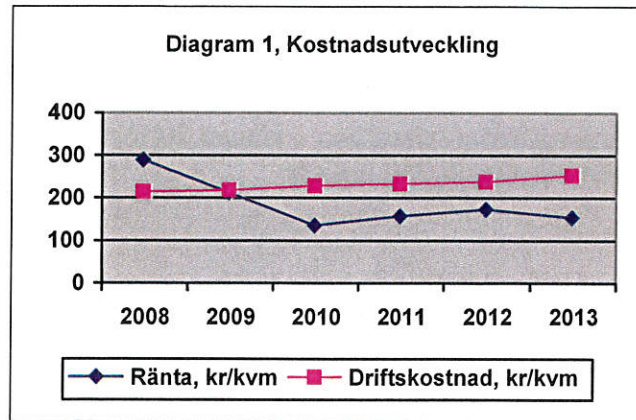
Styrelsens bedömning framgår under rubriken "Ekonomi" sidan 4.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

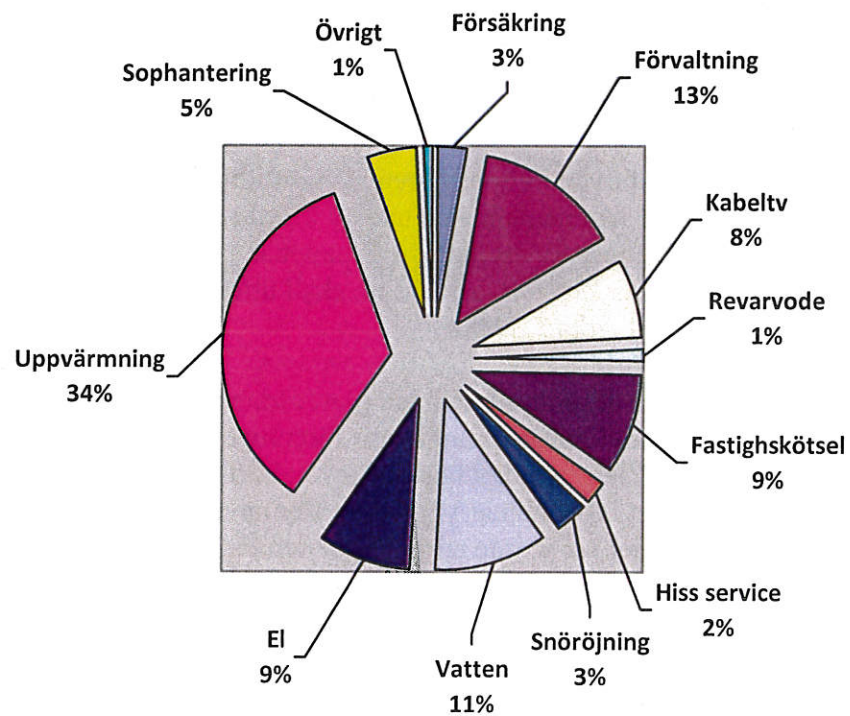
#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 januari 2013. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 631	5 622	5 627	5 380	5 856
Årets resultat	632	910	573	979	204
Balansomslutning	61 972	62 065	62 369	64 005	65 389
Soliditet %	32%	31%	29%	27%	26%
Likviditet %	242%	143%	97%	125%	180%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	0,04%	0,01%	0,02%	0,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	252	238	233	229	218
Ränta, kr/kvm	153	173	157	135	212
Underhållsfond, kr/kvm	914	766	739	672	577
Lån, kr/kvm	5 530	5 583	5 740	6 024	6 371
Genomsnittsränta %	2,78%	3,10%	2,73%	2,25%	3,32%



### Driftskostnader



#### Kostnadsfördelning

Driftskostnader	36%	Rep o uhåll	23%
Finansiella poster	23%	Fastighetskatt	2%
Avskrivningar	15%	Arvoden	1%

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2002 då avgifterna höjdes med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 750 kr/kvm.

#### Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

#### Ordförandens kommentar

Under 5 år har Crendo Fastighetsförvaltning AB i Halmstad svarat för den ekonomiska och tekniska förvaltningen av vår bostadsrättsförening. Med små undantag har detta fungerat mycket väl. Föreningen valde emellertid att i augusti säga upp det gällande avtalet främst för att bevaka att de avgifter vi betalar är rimliga. Offertförfrågan har därför sänts ut också till några potentiella konkurrenter till Crendo. Föreningen kommer att ta ställning till den fortsatta förvaltningen före årsskiftet 2013/2014.

#### Ekonomi

Under året har fläktarna bytts ut i ventilationssystemet. Samtidigt byttes köksfläktarna i samtliga lägenheter. Allt till en sammanlagd kostnad av 750 tkr. Under augusti månad påbörjades byggandet av ställningar för att lägga nytt papptak, byta takrännor och en del andra underhållsarbeten på taken. Ett stort arbete som skall utföras under september/ oktober det nya bokföringsåret. Kostnad cirka 3,2 mkr.

Ovan nämnda åtgärder är de största som föreningen gjort sedan husen byggdes och uppgår sammanlagt till cirka 4 mkr. Likviditetsmässigt klarar föreningen detta genom att under 1,5 år inte göra några amorteringar på lån samt upptagande av ett kortfristigt lån om 800 tkr under 8 månader. Fr.o.m. andra halvåret 2014 räknar vi med att åter amortera 1,5-2,0 mkr per år. Efter nämnda stora undershållsåtgärder ser vi inte något större reparations- / underhållsbehov under överskådlig tid.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god, vilket gör att det inte föreligger något behov av avgiftshöjningar.



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 441 704
Årets resultat före fondförändring	631 536
Fondavsättning enligt stadgarna	-710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 000
Summa överskott	3 463 240

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 463 240
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01	2011-09-01
		2013-08-31	2012-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 855 943	5 849 855
Avgiftsreduktion		-235 757	-230 843
Hysesbortfall	2	-1 900	-2 440
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 079	5 264
		<u>5 631 365</u>	<u>5 621 836</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-391 730	-657 505
Planerat underhåll	5	-750 163	0
Fastighetsskatt		-119 790	-135 415
Driftskostnader	6	-1 755 686	-1 798 392
Övriga kostnader		-22 046	-11 603
Arvoden m m	7	-57 472	-51 211
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Avskrivning enligt plan		-752 000	-752 000
		<u>-3 848 887</u>	<u>-3 406 126</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 782 478</b>	<b>2 215 710</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	6 293	748
Räntekostnader	9	-1 157 235	-1 306 483
		<u>-1 150 942</u>	<u>-1 305 735</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>631 536</u></b>	<b><u>909 975</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-710 000	-710 000
Ianspråktagande av underhållsfond		100 000	0
Förändring av underhållsfond		-610 000	-710 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>21 536</b>	<b>199 975</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	59 876 044	60 602 675
		59 876 044	60 602 675
Summa anläggningstillgångar		<u>59 876 044</u>	<u>60 602 675</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		26 323	2 980
Skattefordringar		102 793	93 405
Övriga fordringar		20 891	28 158
Förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter	11	50 270	46 893
		200 277	171 436
Kassa och Bank			
Kassa och bank		2 194 254	1 291 704
		2 194 254	1 291 704
Summa omsättningstillgångar		<u>2 394 531</u>	<u>1 463 140</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>62 270 575</u>	<u>62 065 815</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		9 213 002	9 213 002
Underhållsfond		6 894 663	6 284 663
Summa bundet eget kapital		16 107 665	15 497 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 441 704	3 241 729
Årets resultat		631 536	909 975
Avsättning till underhållsfond		-710 000	- 710 000
Ianspråktagande av underhållsfond		100 000	0
Summa fritt eget kapital		3 463 240	3 441 704
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 570 905</b>	<b>18 939 369</b>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	13	41 577 825	41 274 085
		41 577 825	41 274 085
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	129 500	831 140
Leverantörsskulder		163 533	155 458
Övrig kortfristig skuld		36 219	29 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	792 593	836 699
		1 121 845	1 852 361
Summa skulder		42 699 670	43 126 446
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 270 575</b>	<b>62 065 815</b>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för Fastighetslån		73 271 000	73 271 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	<u>2013-08-31</u>	<u>2012-08-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	632 362	909 975
Justeringar för poster som inte ingår i Kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	752 000	752 000
Förlust/vinst vid avyttring av anläggnings- Tillgångar		
Nedskrivningar		
	<u>1 384 362</u>	<u>1 661 975</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 384 362	1 661 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 841	5 923
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-29 702</u>	<u>-28 896</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-58 543</b>	<b>1 639 002</b>
Finansieringsverksamheten		
Investeringar	-25 369	0
Amortering av skuld	-397 900	-1 184 240
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-423 269</b>	<b>- 1 184 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>902 550</b>	<b>454 762</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 291 704</u>	<u>836 942</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 194 254</b>	<b>1 291 704</b>

### Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Inkomstskatt**

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Fastighetsavgiften uppgår f.n. till 1 210 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende bostad med tillhörande tomtmark. Fastighetskatt för lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende lokal med tillhörande tomtmark. Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Inkomstskatten uppgår f.n. till 26,3% på skattepliktig inkomst. För räkenskapsår som påbörjas senare än 2013-01-01 har skatten sänkts till 22%.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### **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 ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar  
Byggnader

100 år

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
<b>Not 1     Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 658 279	5 658 279
Hyor, garage	172 200	172 500
Hyor, p-platser	18 750	18 777
	<hr/>	<hr/>
	5 849 229	5 849 855
<b>Not 2     Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyresbortfall, garage	-1 200	-1 640
Hyresbortfall, p-platser	-700	-800
	<hr/>	<hr/>
	-1 900	-2 400
<b>Not 3     Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övernattningsrum, fläktar, gm container	13 079	5 264
	<hr/>	<hr/>
	13 079	5 264

**Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1**  
716406-3187

	<b>2012-09-01- 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01- 2012-08-31</b>
<b>Not 4    Reparationer</b>		
Bostäder	25 362	20 199
Försäkringsskada bostad	44 803	0
Tvättstugor	49 089	25 406
Gemensamma utrymmen	35 905	27 923
VA/Sanitet	52 050	10 474
Värme	1 483	0
Ventilation	62 118	61 086
Tele/TV/Porttelefon	0	320 057
Hissar	35 899	12 823
Tak	573	93 322
Fasad	0	1 589
Fönster	0	554
Övriga reparationer	4 762	6 250
Gårdar och grönanläggningar	78 047	75 006
Garage och parkeringsplatser	1 639	2 816
	<hr/> 391 730	<hr/> 657 505
 <b>Not 5    Planerat underhåll</b>		
Ventilation	750 163	0
	<hr/> 750 163	<hr/> 0
 <b>Not 6    Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	50 159	48 194
Arvode förvaltning	237 088	231 425
Kabel-TV	131 722	145 570
Revisionsarvode, externt	18 438	17 000
Möteskostnader	14 717	8 888
Fastighetsskötsel	167 346	163 353
Porttelefon	8 850	12 002
Obligatoriska besiktningar,service, hiss	36 712	31 300
Snöröjning	53 928	23 918
Förbrukningsmaterial, förbrukn inventarier	9 670	4 443
Vatten	187 772	170 769
El	152 874	181 268
Uppvärmning	605 782	657 529
Sophantering	80 067	79 215
Övrig driftskostnad	561	17 470
Konsultarvode ventilation	0	6 048
	<hr/> 1 755 686	<hr/> 1 798 392



	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
<b>Not 7 Arvoden mm</b>		
<b>Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	53 128	43 398
Övriga kostnadsersättningar	0	4 000
Milersättning	814	836
Summa	<u>53 942</u>	<u>48 234</u>
Sociala kostnader	<u>3 530</u>	<u>2 977</u>
	57 472	51 211
<b>Not 8 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter	6 242	616
Avgifts- och hyresfordringar	51	132
	<u>6 293</u>	<u>748</u>
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	1 157 235	1 306 075
Övriga finansiella kostnader	0	408
	<u>1 157 235</u>	<u>1 306 483</u>
	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	75 211 599	75 211 599
Mark	3 670 000	3 670 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u>78 881 599</u>	<u>78 881 599</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättring tak	25 369	0
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-16 278 924	-15 526 924
Årets avskrivning enligt plan byggnader	-752 000	-752 000
Årets avskrivningar utöver plan	0	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-17 030 924</u>	<u>-16 278 924</u>

**Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1**  
716406-3187

	2013-08-31	2012-08-31
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-2 000 000	-2 000 000
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>59 876 044</b>	<b>60 602 675</b>
Varav		
Byggnader	56 206 044	56 932 675
Mark	3 670 000	3 670 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	42 000 000	43 028 000
Mark	9 800 000	9 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>51 800 000</b>	<b>52 028 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	22 730	21 582
Övriga förutbetalda driftskostnader	9 441	9 131
Fastighetsförsäkring	16 989	16 180
Upplupen intäkt övernattningsrum	0	0
Ränteintäkt SEB	1 110	0
	<u>50 270</u>	<u>46 893</u>

Not 12 Eget kapital	2013-08-31		
	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl.avgift	Underhållsfond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>9 213 002</b>	<b>6 284 663</b>	<b>3 441 704</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			
<i>Förändring av underhållsfond</i>			
Avsättning till underhållsfond		710 000	-710 000
Uttag ur underhållsfond		-100 000	100 000
<u>Årets resultat</u>			<u>631 536</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 213 002</b>	<b>6 894 663</b>	<b>3 463 240</b>
			<b><u>19 570 905</u></b>

**Not 13 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	41 577 825
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>41 577 825</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Årets amort.	Utg.skuld
SEB	3,36%	2014-09-28	4 415 625	28 425	4 387 500
SEB	2,71%	2018-01-28	11 203 725	117 950	11 085 775
SEB	3,17%	2014-04-28	7 288 375	36 625	7 251 750
SEB	2,33%	2015-11-28	13 197 500	215 200	12 982 300
SEB	2,93%	2017-06-28	6 000 000	0	6 000 000
			42 105 225	397 900	41 707 325

**Fastighetslån, kortfristiga**

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	-129 500
	-129 500

**41 577 825**

**2013-08-31**

**2012-08-31**

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	207 742	222 779
Förutbetalda avgifter och hyror	487 183	487 133
Upplupna elkostnader	18 025	13 048
Upplupna värmekostnader	13 619	44 400
Upplupna vattenkostnader	31 896	28 725
Upplupna kostnader för renhållning	2 028	5 007
Beräknat arvode revision	17 625	34 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 475	1 607
	<b>792 593</b>	<b>836 699</b>

Ängelholm 2013 - 11-11



Bengt Lindblad



Stig Magnusson



Brita Bodén



Lena Foxmar



Kennet Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits

2013 - 11-12



Av föreningen vald revisor  
Sixten Nilsson

2013 - 11-12



Av KPMG AB förordnad godkänd revisor  
Ulrika Bergström

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåhaken 1, org. nr 716406-3187

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåhaken 1 för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blåhaken 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåhaken 1 för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

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

Ängelholm den 12 november 2013

KPMG AB

Ulrika Bergström  
Godkänd revisor

Förtroende vald revisor

Sixten Nilsson



## 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.

### 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 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.

### 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.

