

# Årsredovisning



## *Brf Blåhaken*

716406-3187

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

## 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 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 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

### Verksamhet

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

		Vald t.o.m.*
Bengt Lindblad	Ordförande	2015
Kenneth Olsson	Vice ordförande	2015
Brita Bodén	Sekreterare	2015
Klaus Järvinen	Ledamot	2016
Gunnel Öjelund	Ledamot	2016

#### Styrelsesuppleanter

Siv Andersson		2015
Karin Lange		2015
Jakob Andersson		2016

#### Ordinarie revisorer

Sixten Nilsson	Föreningsrevisor	2015
KPMG AB	Extern revisor	2015

#### Revisorsuppleant

Mikael Goldner	Föreningsrevisor	2015
----------------	------------------	------

#### Valberedning

Ragnar Sjölin	Sammanställande	2015
Ingrid Toll		2015

\*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.

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

Total bostadsarea: 7 542 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.



#### Förvaltning

Föreningen har per den 1 januari 2014 tecknat avtal om ekonomisk – och teknisk förvaltning med PartHalmstad Fastighetsförvaltning AB. PART:s kontor i Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 926 437 kr (f.g. år 391 730 kr). och planerat underhåll för 2 590 000 kr (f.g. år 750 163 kr). Underhållskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 januari 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Årsavgifter

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

##### Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 6 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

##### Ordförandens kommentarer

De åtgärder av större omfattning som ingått i vår underhållsplan är nu genomförda. Vi har fått ett nytt ventilationssystem, takomläggningen är genomförd, vi har bytt låssystem, garagetaken är omlagda och trädgården har fått en väsentlig förbättring. Allt detta är genomfört under de senaste åren och detta med bibehållen ekonomi. I många stycken har dessa underhållsåtgärder/ förbättringar skett till låga kostnader tack vare betydande insatser av egna medlemmar. Stort tack till dem!

##### Ekonomi

Ett omfattande takarbete har utförts under året. Ny takpapp har lagts, hängrännor och stuprör har bytts ut och en hel del andra underhållsåtgärder har utförts. Kostnad 3,2 mkr, vilket var helt enligt budget. Under året har gården vid hus 1 fått ett rejält "lyft" i form av rabatter, plantering av buskar och en vacker uteplats. Detta arbete har i stor utsträckning utförts av föreningsmedlemmar, vilket inneburit en besparing för föreningen med sexsiffrigt belopp. Ett stort tack till dessa personer.

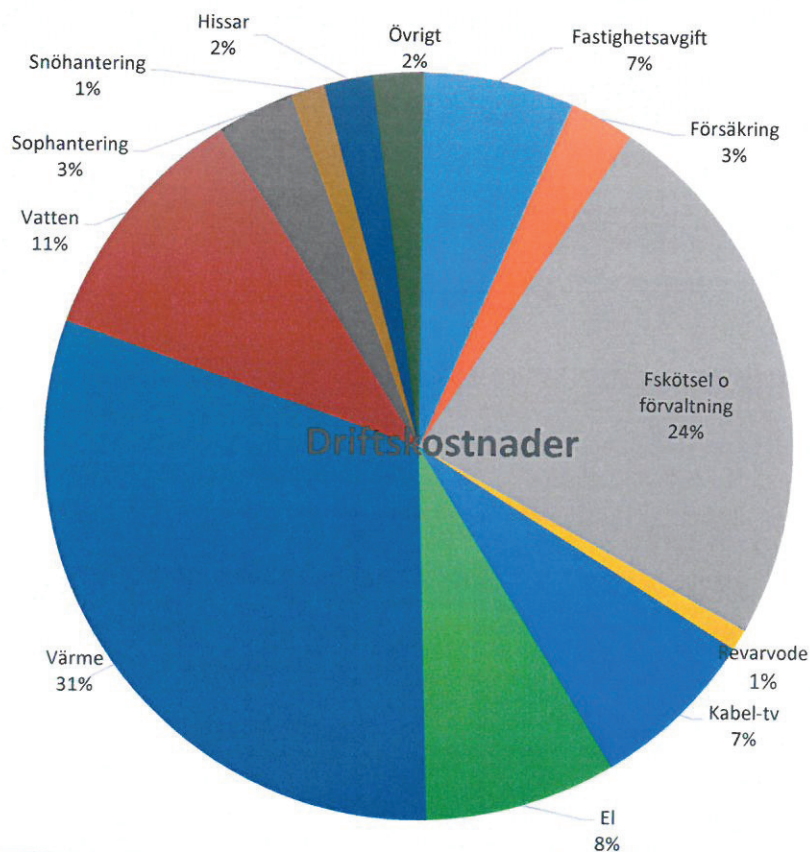
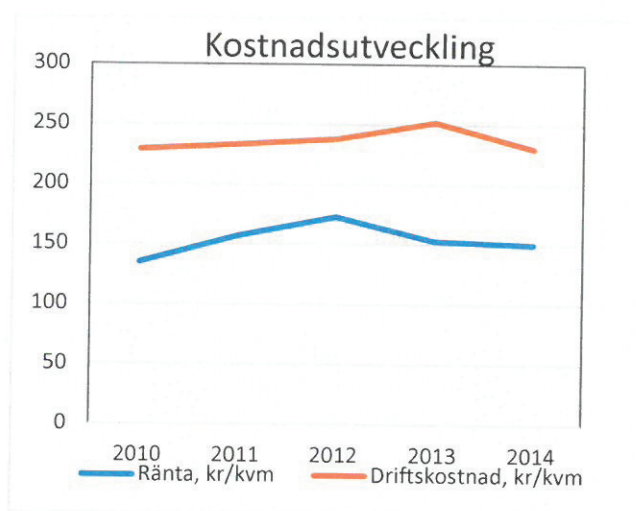
Som framgår av årsredovisningen är föreningens ekonomi god. Efter de två senaste årens stora underhållsåtgärder, c:a 4, 0 mkr, planeras inga mer omfattande underhållsåtgärder de kommande verksamhetsåren. Detta medför att föreningen återigen kommer att kunna amortera 1,5 – 2,0 mkr per år. Inget behov av avgiftshöjningar föreligger.



FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1309-1408	1209-1308	1109-1208	1009-1108	1009-1108
Rörelsens intäkter	5 631	5 631	5 622	5 627	5 380
Årets resultat	-1 748	632	910	573	979
Soliditet %	29	32	31	29	27
Kassalikviditet %	141	221	143	97	125
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	230	252	238	233	229
Räntekostnad, kr/kvm	150	153	173	157	135
Underhållsfond, kr/kvm	665	914	766	739	672
Fastighetslån, kr/kvm	5 525	5 530	5 583	5 740	6 024
Genomsnittliga ränta %	2,72	2,78	3,10	2,73	2,25



*Handwritten signature*

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	3 463 240
Årets resultat	-1 747 647
<i>Summa</i>	<i>1 715 593</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	710 000
lanspråktagande av underhållsfond	-2 590 000
Balanseras i ny räkning	3 595 593
<i>Summa</i>	<i>1 715 593</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Årsavgifter och hyror		5 615 820	5 618 286
Övriga rörelseintäkter		—	13 079
<b>Summa intäkter</b>		<b>5 615 820</b>	<b>5 631 365</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	<b>2</b>	-5 378 035	-3 039 415
Styrelsearvoden		-105 281	-57 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
<b>Summa kostnader</b>		<b>-6 235 316</b>	<b>-3 848 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-619 496</b>	<b>1 782 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 434	6 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 131 585	-1 157 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 128 151</b>	<b>-1 150 942</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 747 647</b>	<b>631 536</b>
<hr/>			
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning till underhållsfond		-710 000	-710 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 590 000	100 000
<b>Förändring av underhållsfond</b>		<b>1 880 000</b>	<b>-610 000</b>
<b>Årets resultat efter fondförändring</b>		<b>132 353</b>	<b>21 356</b>



## BALANSRÄKNING

		2014-08-31	2013-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	59 098 675	59 876 044
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 098 675</b>	<b>59 876 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		296 182	26 323
Skattefordran		–	102 793
Skattekontot		21 758	20 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	69 321	50 270
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>387 261</i>	<i>200 277</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		963 877	2 194 254
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>963 877</i>	<i>2 194 254</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 351 138</b>	<b>2 394 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 449 813</b>	<b>62 270 575</b>

		2014-08-31	2013-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 213 002	9 213 002
Underhållsfond		5 014 663	6 894 663
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>14 227 665</b>	<b>16 107 665</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 463 240	3 441 704
Årets resultat		-1 747 647	631 536
Avsättning till underhållsfond		- 710 000	- 710 000
lanpsråktagande av underhållsfond		2 590 000	100 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 595 593</b>	<b>3 463 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5</b>	<b>17 823 258</b>	<b>19 570 905</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	6	39 024 200	41 577 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 024 200</b>	<b>41 577 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		2 646 500	129 500
Leverantörsskulder		159 953	163 533
Skatteskulder		9 241	-
Övriga skulder		36 857	36 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	749 804	792 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 602 355</b>	<b>1 121 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 449 813</b>	<b>62 270 575</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckning		73 271 000	73 271 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisninglagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### 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

\* 1 217 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten.

\* samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler

\*Beloppen gäller inkomståret 2014

#### 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.

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,00	100



Not		2014-08-31	2013-08-31
Not 1	Not 1 Årsavgifter och hyror		
	Årsavgifter bostäder	5 658 279	5 658 279
	Avgiftsreduktion, bostäder	-235 767	-235 757
	Hyror, garageplatser	170 400	171 000
	Hyror, parkeringsplatser	18 400	18 050
	Övernattningsrum och övriga intäkter	4 508	19 793
		<b>5 615 820</b>	<b>5 631 365</b>
Not 2	Not 2 Driftskostnader		
	Reparation och underhåll, 2014 varav tak = 598 136 kr	926 437	391 730
	Planerat underhåll tak 2014, (ventilation 2013)	2 590 000	750 163
	Fastighetsavgift	120 483	119 790
	Fastighetsförsäkring	51 987	50 159
	Fastighetsskötsel, förvaltning, trädgård	439 956	404 434
	Revisionsarvode	17 000	18 438
	Kabel-tv, bredband	135 210	131 722
	El för belysning	153 313	152 874
	Värme	570 712	605 782
	Vatten	195 651	187 772
	Sophantering	70 310	80 067
	Snöhantering	26 829	53 928
	Hissar, obl. service och besiktningar	38 882	36 712
	Förbrukningsinventarier och material	13 313	9 670
	Porttelefonkostnader	6 868	8 850
	Sammankomster	19 353	14 717
	Övriga kostnader: porto, kontorsmtrl, bankavgifter m.m.	1 731	22 607
		<b>5 378 035</b>	<b>3 039 415</b>
Not 3	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	78 906 968	78 881 599
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	25 369
	Tillkommande/avgående omklassificeringar	-25 369	-
	Utgående anskaffningsvärden	<b>78 881 599</b>	<b>78 906 968</b>
	Ingående avskrivningar	-17 030 924	-16 278 924
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
	Utgående avskrivningar	<b>-17 782 924</b>	<b>-17 030 924</b>
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Förändringar av nedskrivningar		
	Utgående nedskrivningar	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 098 675</b>	<b>59 876 044</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Byggnader	42 000 000	42 000 000
	Mark	9 800 000	9 800 000
	Summa taxeringsvärde	51 800 000	51 800 000

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-08-31	2013-08-31
	Kabel-tv, bredband	21 560	22 730
	Kone, service hissar	9 701	9 441
	Försäkring	17 499	16 989
	Vatten	16 201	0
	Sophantering	4 360	0
	Ränteintäkt	0	1 110
		<b>69 321</b>	<b>50 270</b>

Not 5 Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 213 002	6 894 663	3 463 240		19 570 905
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Årets avsättning		710 000	-710 000		0
Årets ianspråktagande		-2 590 000	2 590 000		0
Årets resultat				-1 747 647	-1 747 647
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 213 002</b>	<b>5 014 663</b>	<b>5 343 240</b>	<b>-1 747 647</b>	<b>17 823 258</b>

Not 6 Fastighetslån

Fastighetslån, skuld vid årets slut 39 024 200 kr

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing skuld	Årets amortering	Utg.skuld	Amorteras under2014/2015
SEB	1,33	3 mån	4 387 500	0	4 387 500	2 500 000
SEB	2,71	180128	11 085 775	0	11 085 775	0
SEB	1,49	3 mån	7 251 750	36 625	7 215 125	146 500
SEB	2,33	151128	12 982 300	0	12 982 300	0
SEB	2,93	170628	6 000 000	0	6 000 000	0
			<b>41 707 325</b>	<b>36 625</b>	<b>41 670 700</b>	<b>2 646 500</b>

För att finansiera genomförda takarbeten tog föreningen under verksamhetsåret ett nytt lån om 800 000 kr hos SEB. Lånet löpte med rörliga räntevillkor och amorterades med 100 000 kr/ månad. Lånet slutbetalades i juni 2014.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-08-31	2013-08-31
	Räntekostnader	190 621	207 742
	Aviserade avgifter september	486 183	487 183
	Elkostnader	12 000	18 025
	Värmekostnader	12 000	13 619
	Vattenkostnader	0	31 896
	Renhållningskostnader	0	2 028
	Beräknat arvode för revision	17 000	17 625
	Arvode för revision 1209-1308	17 625	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 375	14 475
		<b>749 804</b>	<b>792 593</b>

UNDERSKRIFTER 2014-11-02

  
Bergt Lindblad.

  
Kenneth Olsson

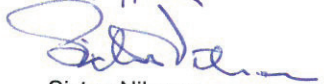
  
Brita Bodén

  
Klaus Järvinen


  
Gunnel Öjelund

Vår revisionsberättelse har avgivits

2014-11-02

  
Sixten Nilsson  
Av föreningen vald revisor

2014-11-02

  
Johan Liljencrantz  
Av KPMG AB förordnad aukt.revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåhaken för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

#### 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 mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Blåhakens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

#### 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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Halmstad den

2/11-2014



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor  
KPMG

Sixten Nilsson  
Förtroendevald 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.

### 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.

### RÄNTEBIDRAG

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

### 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.

