

# Årsredovisning

*Brf Blåhaken*

716406-3187

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11 - 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 utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Blåhaken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### VERKSAMHETEN

##### Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		Vald t.o.m.*
Siv Andersson	Ordförande	2017
Jakob Andersson	Vice ordförande	2018
Brita Bodén	Sekreterare	2017
Kenneth Olsson	Ledamot	2017
Gunnel Öjelund	Ledamot	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Fredd Jönsson		2017
Christine Granstedt		2018
Anders von Appen Rennerman		2018
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Sixten Nilsson	Föreningsrevisor	2017
Johan Liljencrantz	Extern revisor	2017
<i>Revisorsuppleant</i>		
Kerstin Dahl	Föreningsrevisor	2017
<i>Valberedning</i>		
Ragnar Sjölin	Sammanställande	2017
Ingrid Toll		2017

*\*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 12 januari 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju 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 116 335 kr (f.g. år 341 845kr). och planerat underhåll för 777 061 kr (f.g. år 0 kr). Underhållskostnaderna specificeras i not 2 till resultaträkningen.

Gällande föreningens finansiering, se not 7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

### Fastighetsinformation

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.

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

<u>Lägenhetsfördelning:</u>	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
	9	46	27	17 st	50 st	33 st

### Förvaltning

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

#### Ordförandens kommentarer

Under året som gått har låssystemet i alla dörrar bytts ut och det finns numera en huvudnyckel i föreningen. Vi har dessutom målat samtliga fönster vilket var ett stort behov och framöver kommer även murkna fönsterbågar att bytas ut.

#### Ekonomi

Under året har gjorts omfattande bättrings- och målningsarbeten på fönster, vilket kommer att fortsätta några månader in på det nya bokföringsåret. Byte av låscylindrar och högtrycksspolning av avloppsledningarna är andra större åtgärder under året. Sammantaget uppgår underhållskostnaderna till drygt 900 tkr. Föreningen har trots detta amorterat 1.400 tkr.

Ovanstående visar på föreningens fortsatt mycket goda ekonomi, som ger utrymme för oförändrad avgift och en avgiftsfri månad.

#### Medlemsinformation

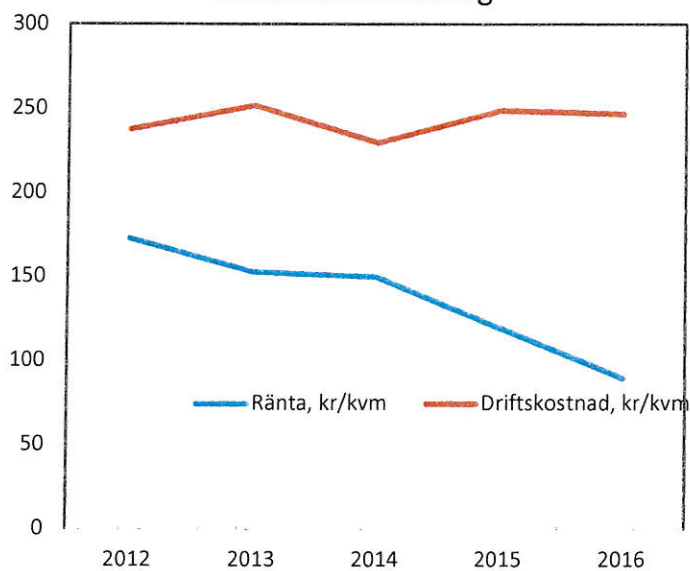
Under verksamhetsåret har 15 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f.g. år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

FLERÅRSÖVERSIKT

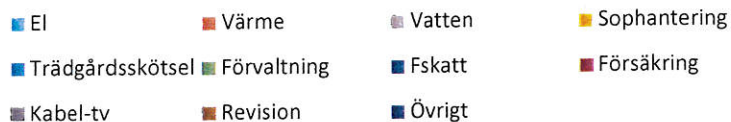
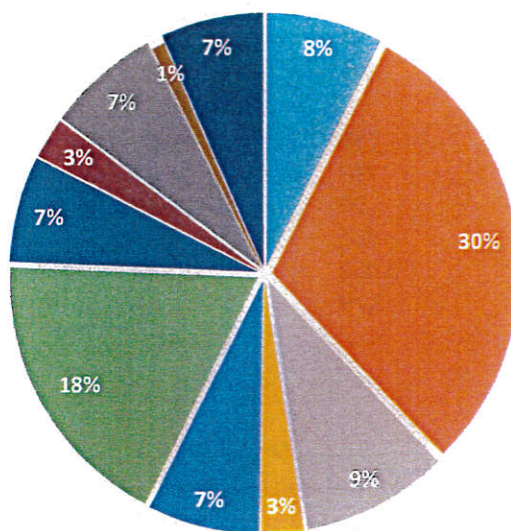
Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1509-1608	1409-1508	1309-1408	1209-1308	1109-1208
Rörelsens intäkter	5 380	5 377	5 631	5 631	5 622
Årets resultat	1 060	1 403	-1 748	632	910
Soliditet %	34	32	29	32	31
Kassalikviditet %	196	147	141	221	143
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	750
Driftskostnad, kr/kvm	247	249	230	252	238
Räntekostnad, kr/kvm	90	120	150	153	173
Underhållsfond, kr/kvm	951	837	665	914	766
Fastighetslån, kr/kvm	5 052	5 240	5 525	5 530	5 583
Genomsnittlig ränta %	1,79	2,29	2,72	2,78	3,10

Kostnadsutveckling



## Driftskostnader



### RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	3 698 853
Årets resultat	1 060 433
Summa	4 759 286

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	860 000
Balanseras i ny räkning	3 899 286
Summa	4 759 286

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

RESULTATRÄKNING

		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Rörelseintäkter, m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 379 771	5 376 576
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 379 771</b>	<b>5 376 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 753 423	-2 221 079
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-131 503	-94 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 000	-752 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 636 926</b>	<b>-3 067 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 742 845</b>	<b>2 309 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 512	-906 023
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-682 412</b>	<b>-905 870</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 060 433</b>	<b>1 403 260</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 060 433</b>	<b>1 403 260</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 060 433</b>	<b>1 403 260</b>

**BALANSRÄKNING**

		2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	57 594 675	58 346 675
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>57 594 675</i>	<i>58 346 675</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 594 675</b>	<b>58 346 675</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 224	29 308
Övriga fordringar		32 521	21 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	65 477	68 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>120 222</i>	<i>119 853</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 503 407	1 135 043
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 503 407</i>	<i>1 135 043</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 623 629</b>	<b>1 254 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 218 304</b>	<b>59 601 571</b>



		2016-08-31	2015-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 213 002	9 213 002
Fond för yttre underhåll		7 174 663	6 314 663
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>16 387 665</b>	<b>15 527 665</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 698 853	3 595 593
Årets resultat		1 060 433	1 403 260
Avsättning till fond för yttre underhåll		-860 000	-1 300 000
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 899 286</b>	<b>3 698 853</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 286 951</b>	<b>19 226 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7,8	36 956 200	37 877 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 956 200</b>	<b>37 877 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		79 632	150 539
Skatteskulder		9 569	7 766
Fastighetslån		1 146 500	1 646 500
Övriga skulder		53 151	5 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	686 301	686 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 975 153</b>	<b>2 497 354</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 218 304</b>	<b>59 601 572</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		73 271 000	73 271 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>73 271 000</b>	<b>73 271 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar, K 2.

### 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 1 268 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 2016.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

### Avskrivningsprincip

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

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

### Underhåll/ underhållsfond

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

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

Not 1	Årsavgifter och hyror	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter bostäder	5 652 262	5 658 279
	Avgiftsreduktion bostäder	-465 246	-471 533
	Hyor, garageplatser	168 745	162 735
	Hyor, parkeringsplatser	18 852	18 850
	Övernattningsrum och övriga intäkter	5 158	8 245
		<b>5 379 771</b>	<b>5 376 576</b>

Not 2	Driftskostnader	2015/2016	2014/2015
	Reparationer och underhåll	116 335	341 845
	Planerat underhåll	777 061	0
	Fastighetsavgift	125 532	123 056
	Fastighetsförsäkring	48 502	54 247
	Fastighetsskötsel, förvaltning, trädgård	475 280	489 776
	Revisionsarvode	15 500	16 250
	Kabel-tv, bredband	136 158	134 164
	El för belysning	142 948	140 902
	Värme	560 808	572 908
	Vatten	177 704	186 214
	Sophantering	51 570	73 187
	Snöhantering och halkbekämpning	16 122	9 356
	Hissar, obl.service och besiktning	59 304	40 248
	Förbrukningsinventarier och material	14 608	12 975
	Porttelefon	8 160	6 952
	Sammankomster	14 584	15 459
	Övriga kostnader: porto, kontorsmtrl, bankavgifter m.m	5 434	3 540
	Konsultarvode	7 813	0
		<b>2 753 423</b>	<b>2 221 079</b>
Not 3	Styrelsearvoden och ersättningar	2015/2016	2014/2015
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Kvinnor	3	3
	Män	2	2
	<i>Totalt</i>	5	5
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	111 332	86 373
	Sociala kostnader *	20 171	7 994
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>131 503</i>	<i>94 367</i>
Not 4	Byggnader och mark	2016-08-31	2015-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Utgående anskaffningsvärden	78 881 599	78 881 599
	Ingående avskrivningar	-18 534 924	-17 782 924
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-752 000	-752 000
	Utgående avskrivningar	-19 286 924	-18 534 924
	Ingående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	Utgående nedskrivningar	-2 000 000	-2 000 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>57 594 675</b>	<b>58 346 675</b>
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	50 000 000	42 000 000
	Mark	14 400 000	9 800 000
	Summa taxeringsvärde	64 400 000	51 800 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-08-31	2015-08-31
	Försäkring	30 131	18 374
	KONE, hissar	10 786	10 079
	Kabel-tv, bredband	21 560	21 588
	Ängelholms kommun, vatten	0	16 201
	NSR, Sophantering	0	2 423
	Övernattningsrum	3 000	0
		<b>65 477</b>	<b>68 665</b>

Not 6 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 213 002	6 314 663	2 295 593	1 403 260	<b>19 226 518</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 403 260	-1 403 260	0
Avsättning underhållsfond		860 000	-860 000		0
Årets resultat				1 060 433	<b>1 060 433</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 213 002</b>	<b>7 174 663</b>	<b>2 838 853</b>	<b>1 060 433</b>	<b>20 286 951</b>

Not 7 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	<b>36 956 200</b>
<u>Fastighetslån, kortfristig del amorteras enligt plan under 2016/2017</u>	<u>1 146 500</u>
Summa fastighetslån	<b>38 102 700</b>

Låneinstitut	Ränta %	Bundet tom	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld	Amorteras 2016/2017
SEB	0,73	2017-04-28	7 068 625	-146 500	6 922 125	-146 500
SEB	0,54	3 mån	2 387 500	-500 000	1 887 500	0
SEB	0,83	2016-11-28	12 982 300	0	12 982 300	0
SEB	2,90	2017-06-28	6 000 000	-400 000	5 600 000	-500 000
SEB	2,71	2018-01-28	11 085 775	-375 000	10 710 775	-500 000
Summa			39 524 200	-1 421 500	38 102 700	-1 146 500

Not 8	Förfallotid skulder	2016-08-31	2015-08-31
<i>Fastighetslån</i>			
	Förfaller mellan 1 och 5 år, (amortering enligt plan)	4 586 000	2 234 875
	Förfaller senare än 5 år	<u>33 516 700</u>	<u>37 289 125</u>
		<b>38 102 700</b>	<b>39 524 200</b>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-08-31	2015-08-31
	Räntekostnader	114 417	156 377
	Aviserade avgifter september	487 433	487 233
	Värmekostnader	26 139	12 279
	Vattenkostnader	30 909	0
	Elkostnader	0	10 390
	Sophanteringskostnader	0	3 476
	Beräknat arvode för revision	16 250	17 000
	Övriga upplupna kostnader	11 154	0
		<b>686 302</b>	<b>686 755</b>

UNDERSKRIFTER

Ängelholm 9/11 2016



Siv Andersson



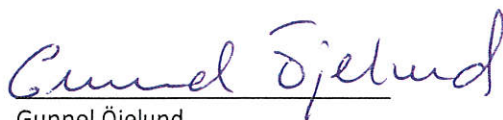
Kenneth Olsson



Brita Bodén



Jakob Andersson




Gunnel Öjelund

Vår revisionsberättelse har avgivits

10/11 2016

10/11 2016



Sixten Nilsson  
Av föreningen vald revisor



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad 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 2015-09-01--2016-08-31.

#### 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 revisionsssed 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 2016 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 2015-09-01--2016-08-31.

#### 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 revisionsssed 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.

Ångelholm 2016-11-10

  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

  
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 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.

### 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.

### 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.

