

Årsredovisning

2024-09-01 – 2025-08-31

Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1
Org. nr: 716406–3187



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Blåhaken nr 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-27.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är positivt och på en liknande nivå som föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 936 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 669 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 171% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåhaken 12 på adressen Polisgatan 1–7 och 9–15. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1990 med totalt 99 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	46
3 rum och kök	26
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Övernattningslägenhet	1
Antal garage	50
Antal p-platser	40

Total tomtarea 9 406 m²

Total bostadsarea 7 542 m²



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Kone	Hisservice
Öresundskraft	Elnät & fjärrvärme
Bjäre Kraft	TV & bredband, elhandel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 166 tkr och planerat underhåll för 215 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 547 tkr för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 655 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 504 tkr enligt rekommenderad fondavsättning 50 år.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Avloppspumpar	29 805
Blandningsventil	31 836
Underhållsåtgärder OVK	88 750
Markarbete dagvatten	64 849

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thorsten Persson	Ordförande	2027
Stephan Persson Tyrling	Vice ordförande	2026
Jakob Andersson	Ledamot	2026
Tonny Arvidsson	Ledamot	2027
Brita Bodén	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Huebner	Suppleant	2026
Hans Englund	Suppleant	2027
Josip Kobas	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2026
Kerstin Dahl	Förtroendevald revisor	2026
Lisbeth Moberg	Revisorssuppleant	2026
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Moberg		2026
Per Ringdahl		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt förvaltare till Riksbyggen. Samarbetet med Riksbyggen kring förvaltningen inleddes 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till tio personer. Årets avgående medlemmar uppgår till tolv personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föregående år beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m²/år (inklusive elavgift).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret nio överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 217	6 033	5 855	5 378	5 380
Resultat efter finansiella poster*	1 733	1 746	1 831	630	1 480
Soliditet %*	61	57	56	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	774	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	311	293	359	471	358
Energikostnad kr/kvm*	160	155	150	157	136
Sparande kr/kvm*	382	356	362	313	330
Skuldsättning kr/kvm*	2 893	3 124	3 265	3 748	3 900
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 893	3 124	3 265	3 748	3 900
Räntekänslighet %*	3,6	4,2	4,4	5	5,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 213 002	16 353 602	6 684 788	1 745 581
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 745 581	-1 745 581
Reservering underhållsfond		3 504 000	-3 504 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-215 240	215 240	
Årets resultat				1 732 864
Vid årets slut	9 213 002	19 642 362	5 141 609	1 732 864

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 430 368
Årets resultat	1 732 864
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 504 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 240
Summa	6 874 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 874 473
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 216 819	6 033 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 526	0
Summa rörelseintäkter		6 289 345	6 033 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 346 958	-2 616 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 312	-85 787
Personalkostnader	Not 6	-137 250	-138 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-936 336	-851 021
Summa rörelsekostnader		-3 864 856	-3 691 106
Rörelseresultat		2 424 489	2 342 079
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 546	3 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-701 170	-600 408
Summa finansiella poster		-691 624	-596 498
Resultat efter finansiella poster		1 732 864	1 745 581
Årets resultat		1 732 864	1 745 581

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 566 676	54 344 542
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 199 282	1 357 662
Summa materiella anläggningstillgångar		54 765 958	55 702 204
Summa anläggningstillgångar		54 765 958	55 702 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 875	1 617 202
Övriga fordringar	Not 13	140 306	187 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	171 327	295 709
Summa kortfristiga fordringar		314 508	2 100 776
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 389 065	2 374 451
Summa kassa och bank		3 389 065	2 374 451
Summa omsättningstillgångar		3 703 572	4 475 228
Summa tillgångar		58 469 531	60 177 432

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 213 002	9 213 002
Fond för yttre underhåll		19 642 362	16 353 602
Summa bundet eget kapital		28 855 364	25 566 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 141 608	6 684 788
Årets resultat		1 732 864	1 745 581
Summa fritt eget kapital		6 874 473	8 430 368
Summa eget kapital		35 729 837	33 996 972
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 437 580	5 557 500
Summa långfristiga skulder		5 437 580	5 557 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 383 075	18 003 075
Förskott från kunder	Not 17	0	10 749
Leverantörsskulder	Not 18	64 623	155 056
Skatteskulder	Not 19	12 056	15 400
Övriga skulder	Not 20	84 598	26 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	757 762	2 412 463
Summa kortfristiga skulder		17 302 114	20 622 958
Summa eget kapital och skulder		58 469 531	60 177 432

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 424 489	2 342 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	936 336	851 021
	3 360 825	3 193 100
Erhållen ränta	7 576	3 910
Erlagd ränta	-735 232	-602 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 633 168	2 594 570
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 788 239	-1 935 665
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 666 784	1 710 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 754 623	2 369 696
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-91	-772 500
Investeringar i inventarier	1	-1 034 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-1 807 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	-1 739 920	-1 061 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 739 920	-1 061 625
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 014 613	-499 229
Likvida medel vid årets början	2 374 451	2 873 681
Likvida medel vid årets slut	3 389 065	2 374 451



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	30
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5–20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 658 279	5 658 279
Hyror, garage	164 300	166 650
Hyror, p-platser	21 250	23 000
Elavgifter	359 863	181 640
Övriga ersättningar	11 163	1 800
Övriga sidointäkter	1 879	1 724
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	86	93
Summa nettoomsättning	6 216 819	6 033 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	72 526	0
Summa övriga rörelseintäkter	72 526	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-215 240	-88 100
Reparationer	-166 169	-139 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 677	-161 369
Försäkringspremier	-89 316	-72 359
Kabel- och digital-TV	-153 252	-187 270
Serviceavtal	2 305	0
Obligatoriska besiktningar	-96 907	-89 283
Snö- och halkbekämpning	-47 484	-52 149
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 213
Förbrukningsinventarier	-4 966	0
Vatten	-204 136	-265 160
Fastighetsel	-417 862	-278 226
Uppvärmning	-587 928	-623 418
Sophantering och återvinning	-25 147	-40 401
Förvaltningsarvode drift	-170 177	-612 067
Summa driftskostnader	-2 346 958	-2 616 068



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-356 357	0
IT-kostnader	-1 235	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 313	-19 688
Övriga förvaltningskostnader	-8 819	-51 415
Kreditupplysningar	-399	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 466	0
Representation	-14 708	0
Kontorsmateriel	-19 305	0
Telefon och porto	-3 778	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 850
Bankkostnader	-6 933	-6 834
Summa övriga externa kostnader	-444 312	-85 787

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-76 675	-119 708
Sammanträdesarvoden	-26 874	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 946	0
Sociala kostnader	-18 755	-18 522
Summa personalkostnader	-137 250	-138 230

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-777 957	-758 633
Avskrivning Installationer	-158 379	-92 388
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-936 336	-851 021

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 834	3 145
Övriga ränteintäkter	712	765
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 546	3 910

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-696 651	-600 562
Övriga räntekostnader	-4 519	154
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-701 170	-600 408

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	75 211 599	75 211 599
Mark	3 670 000	3 670 000
Tillkommande, hiss	772 500	772 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 654 099	79 654 099

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-25 303 119	-24 550 924
Tillkommande, hiss	-6 438	-0
	-25 309 557	-24 550 924

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-752 116	-752 195
Årets avskrivning hiss	-25 750	-6 438
	-777 866	-758 633

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 087 423	-25 309 557
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	53 566 676	54 344 542
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	49 156 364	49 908 559
Mark	3 670 000	3 670 000
Tillkommande, hiss	740 312	765 983

Totalt taxeringsvärde

	107 600 000	94 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 000 000</i>	<i>75 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 600 000</i>	<i>19 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Laddstolpar	133 750	0
Solceller	1 316 300	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	133 750
Solceller	0	1 316 300
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 450 050	1 450 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning, laddstolpar	-26 750	-15 604
Årets avskrivning, solceller	-131 630	-76 784
	-158 380	-92 388
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-250 768	-92 388
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 199 282	1 357 662
Varav		
Laddstolpar	91 396	118 146
Solceller	1 107 886	1 239 516

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	728	0
Kundfordringar	2 147	1 617 202
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 875	1 617 202

Not 13 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	138 737	42 740
Momsfordringar	0	145 125
Fordringar hos leverantörer	1 569	0
Summa övriga fordringar	140 306	187 865

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 970	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 581	58 526
Förutbetalda driftkostnader	23 203	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 031	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 542	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	237 183
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 327	295 709

Not 15 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	2 482 201	1 474 451
Företagskonto	906 864	900 000
Summa kassa och bank	3 389 065	2 374 451

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	21 820 575	23 560 575
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder	-16 263 075	-18 003 075
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-120 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 437 580	5 557 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,62 %	2025-12-01	0	11 482 300	0	11 482 300
STADSHYPOTEK	4,6 %	2026-09-30	5 677 500	0	120 000	5 557 500
SEB	2,57 %	2026-01-28	4 900 775	0	120 000	4 780 775
SEB	0,92 %	2024-11-28	12 982 300	-11 482 300	1 500 000	0
Summa			23 560 575	0	1 740 000	21 820 575

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla två lån om 16 263 075 kr samt amortera 120 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningens lånefinansiering är långsiktig och det finns ingen avsikt att avsluta finansieringen inom ett år. Avsikten är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Förskott från kunder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	10 749
Summa förskott från kunder	0	10 749

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	64 623	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	155 056
Summa leverantörsskulder	64 623	155 056

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	-303 280
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	12 056	318 680
Summa skatteskulder	12 056	15 400

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder	0	300
Skuld för moms	84 598	25 917
Summa övriga skulder	84 598	26 217

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	118 495	119 708
Upplupna sociala avgifter	18 755	18 522
Upplupna räntekostnader	54 212	88 274
Upplupna elkostnader	34 882	0
Upplupna vattenavgifter	50 829	0
Upplupna värmekostnader	22 411	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-109 965	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 965	115 121
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 178	2 070 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757 762	2 412 463

Not 22 Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	73 271 000	73 271 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14/1 2026.

Årsredovisningen undertecknas enligt vad som framgår av sidan för digital signering.

Thorsten Persson

Stephan Persson Tyrting

Tonny Arvidsson

Brita Bodén

Jakob Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vad som framgår av sidan för digital signering.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Kerstin Dahl
Förtroendevald 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 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-11-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2024-09-01 – 2025-08-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Kerstin Dahl
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557567357146

Dokument

Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-01-16 09:13:31 CET (+0100) av Linus Martinsson (LM)
Färdigställt 2026-01-16 15:44:31 CET (+0100)

Initierare

Linus Martinsson (LM)
Riksbyggen
linus.x.martinsson@riksbyggen.se

Signerare

Thorsten Persson (TP)
thorsten1954@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Thorsten Persson"
Signerade 2026-01-16 09:40:07 CET (+0100)

Brita Bodén (BB)
brita.boden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITA BODÉN"
Signerade 2026-01-16 10:14:09 CET (+0100)

Jakob Andersson (JA)
jakob112@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB ANDERSSON"
Signerade 2026-01-16 10:20:37 CET (+0100)

Stephan Tyrting (ST)
psont@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEPHAN PERSSON TYRLING"
Signerade 2026-01-16 09:50:46 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Dokument-ID 09222115557567357146

Tonny Arvidsson (TA)
tonny.arvidssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Tonny Arvidsson"
Signerade 2026-01-16 13:25:42 CET (+0100)

Kerstin Dahl (KD)
kerstin.dahl@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Lisbeth Carina Dahl"
Signerade 2026-01-16 14:18:47 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
Fineasity AB
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2026-01-16 15:44:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Styrelsens ord

Stabil ekonomi grund för planerat framtida underhåll

Föreningens ekonomi är stabil – vilket var en trygghet när problem uppstod i den ekonomiska hanteringen vid överlåtelsen från tidigare förvaltare till Riksbyggen vid årsskiftet 2024/2025. Från medlemmarnas sida uppmärksammades detta främst när betalningen av månadsavgifter under de första fyra månaderna inte kunde genomföras. Men det innebär i ekonomiskt hänseende inte några större problem för föreningens betalning av utgifterna under perioden.

Under verksamhetsåret är det framför allt två längre underhållsprojekt som pågått. Hösten 2024 gjordes den obligatoriska ventilationskontrollen, varvid brister påpekades. Åtgärder för att komma till rätta med dessa pågick sedan under vårmånaderna. En uppdatering av systemet för porttelefonen kombinerad med ändring av teleoperatör har också påbörjats under verksamhetsåret.

Reparationer pga. översvämningar vid ihållande regnväder samt problem med pumpen till tvättstugorna medförde också betydande kostnader – men mycket av arbetet för att åtgärda felen utfördes av frivilliga krafter inom styrelsen och sparade pengar för föreningen.

Vid diskussionen om föreningens budget för verksamhetsåret 2025/2026 förelåg förslag från Riksbyggen om höjning av månadsavgifterna med två procent, med tanke på framtida underhåll (under de närmaste 10 åren beräknat till 20 – 25 milj. kr) och höjda utgifter. Men, med tanke på föreningens stabila ekonomi, och att planerat underhåll under verksamhetsåret 2025/2026 bedöms kunna ske utan lån, blev slutsatsen att nuvarande månadsavgifter bibehålls ytterligare ett år.

Bostadsrättsföreningen Blåhaken nr 1

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Blåhaken nr 1 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

