

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

Bostadsrättsföreningen

Bjuvshus 2

i Bjuv



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjuvshus nr 2, 743000-2035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades 1962. Föreningen har sitt säte i Bjuv och äger fastigheterna Blåklinten 5, Solrosen 4 och Liljan 4 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Bjuv med adresser: Södra Storgatan 28 A-D, 30 A-D, 32 A-D, Vallgatan 4 A-C, Hasselgatan 2 A-B samt Aspgatan 2 A-B.

Föreningen har 162 bostadslägenheter med en totalyta om 9 474 m² samt 45 hyresrättslokaler om totalt 718 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 12 st
- 2 rum & kök, 84 st
- 3 rum & kök, 63 st
- 4 rum & kök, 3 st

År 2010 har föreningen bytt balkonger och kulvertar. År 2015-2016 gjordes fönsterbyte.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 8 april 2019 av HSB Skåne.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

Följande underhållsåtgärder planeras kommande 10 åren:

- stambyte och badrumsrenovering. När exakt de olika åtgärderna kommer att utföras beror bla på möjligheterna till finansiering. Nya stora lån kommer att behövas för att finansiera projektet. I nuläget har föreningen en väldigt låg skuldsättning vilket är en bra förutsättning för nya lån. Styrelsen jobbar aktivt (och i samarbete med HSB) med finansieringsbiten för att vara förberedda på det kommande projektet.

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat blev ca 1 786 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 3 192 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 2 010 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var ca 2 881 000 kr. Detta resultatet tar hänsyn till det kommande planerade underhållet de kommande 20 åren.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 310 000 kr, föregående år var reserveringen 320 000kr.

Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningen har extraamorterat och löst ett lån under året med 970 012 kr (20190628).

Balansställning per 2019-08-31

De likvida medlen uppgick till 5 706 392 kr respektive 3 305 599 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3 % 2019-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 januari 2019. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Magnusson, ordförande
Jack-Benny Persson
Johanna Sundberg

Suppleanter: Christina Sandberg
Jeanette Söderström

Revisorer

Stämman har valt Afrodita Cristea som revisor med Camilla Bakklund som suppleant. Båda kommer från BoRevision AB.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende:

Informationsbrev har gått ut till medlemmarna. Föreningen har en hemsida för att lättare kunna nå ut till medlemmarna med ny information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 183. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	7 998	7 843	7 629	7 479
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 786	3 192	5	1 751
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 010	2 881	-90	1 395
Soliditet (%)	77%	70%	63%	66%
Årsavgift (kr/kvm)	829	812	797	774
Drift (kr/kvm)	482	494	640	469
Lån (kr/kvm)	366	499	537	469
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	6 970	7 971	5 294	4 912

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 10 192 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits. 

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	489 932		5 115 715	5 625 782	3 192 452
Disposition enligt stämmobeslut				3 192 452	-3 192 452
Till fond för yttre underhåll			310 000	-310 000	
Från fond för yttre underhåll			-530 974	530 974	
Årets resultat					1 785 674
Vid årets slut	489 932		4 894 741	9 039 208	1 785 674

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 785 674	3 192 452
Från fond för yttre underhåll*	534 441	8 750
Till fond för yttre underhåll**	-310 000	-320 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 010 115	2 881 202

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 039 208,00
Årets resultat	1 785 673,92
Balanseras i ny räkning	10 824 881,92

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
	1		
Nettoomsättning		7 997 992	7 842 880
Övriga rörelseintäkter		189 907	1 333 224
Summa rörelsens intäkter		8 187 899	9 176 104
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 915 403	-5 030 631
Planerat underhåll		-534 441	-8 750
Övriga externa kostnader	3	-292 134	-260 188
Personalkostnader och arvoden	4	-85 891	-105 136
Avskrivningar		-500 658	-504 207
Summa rörelsens kostnader		-6 328 527	-5 908 912
Rörelseresultat		1 859 372	3 267 192
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		151	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 849	-74 740
Summa finansiella poster		-73 698	-74 740
Resultat efter finansiella poster		1 785 674	3 192 452
Årets resultat		1 785 674	3 192 452

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 098 226	15 598 885
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		15 098 226	15 598 885
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		15 102 226	15 602 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 057	9 129
Aktuell skattefordran		-	6 947
Övriga fordringar		36 676	36 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 145	1 528 765
Summa kortfristiga fordringar		235 878	1 581 517
<i>Kassa och bank</i>	7	5 706 392	3 305 599
Summa omsättningstillgångar		5 942 270	4 887 116
SUMMA TILLGÅNGAR		21 044 496	20 490 001

AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		4 894 741	5 115 715
Summa bundet eget kapital		5 384 673	5 605 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		9 039 208	5 625 782
Årets resultat		1 785 674	3 192 452
Summa fritt eget kapital		10 824 882	8 818 234
Summa eget kapital		16 209 555	14 423 881
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 839 996	4 699 174
Summa långfristiga skulder		1 839 996	4 699 174
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 892 500	386 668
Leverantörsskulder		128 631	120 059
Aktuella skatteskulder		71 983	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		901 831	860 219
Summa kortfristiga skulder		2 994 945	1 366 946
Summa skulder		4 834 941	6 066 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 044 496	20 490 001

h

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	1,66%
- Om- och tillbyggnader	20 & 25 år
- Inventarier, verktyg och installationer	10,5,3 år

Fordringar

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


Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 849 932	7 695 957
Hyror	236 648	236 223
Hysesbortfall	-89 188	-89 900
Övriga avgifter	600	600
	<u>7 997 992</u>	<u>7 842 880</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	189 907	1 333 224
	<u>189 907</u>	<u>1 333 224</u>
Summa	8 187 899	9 176 104

Den 1 oktober 2018 höjdes avgifterna med 2 %.

Under övriga intäkter för år 2018 ingår ersättning från Folksam för vattenskador som inträffade hösten 2016. Ersättning betalas ut till föreningen under hösten 2018 med ett belopp på 1 330 043 kr.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
EI	242 647	209 926
Uppvärmning	1 193 593	1 250 769
Vatten	768 320	761 818
Renhållning	195 549	210 223
Löpande underhåll	461 808	469 161
Fastighetsservice	1 353 807	1 493 258
Fastighetsförsäkring	131 564	128 383
Kommunikation	356 135	374 042
Fastighetsavgift/-skatt	211 980	133 051
Summa	4 915 403	5 030 631

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Kreditupplysning	5 263	4 000
Kontorsmaterial	4 245	3 924
Förvaltningskostnader	224 215	206 035
Lagsökningskostnader	839	10 629
Advokatkostnader	39 072	19 975
Arvode extern revisor	18 500	15 625
Summa	292 134	260 188

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelse	64 600	80 000
Milersättning	856	-
Sociala kostnader	20 435	25 136
Summa	85 891	105 136

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	27 497 123
Årets investeringar	-	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-	-
Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	2 616 126
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 514 364	-14 013 706
Årets avskrivningar	-500 658	-500 658
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 015 022	-14 514 364
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
Utgående redovisat värde	15 098 227	15 598 885
varav byggnader	15 098 226	15 598 885

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	52 000 000	17 600 000	69 600 000
Hyreshus lokaler	318 000	-	318 000
Summa	52 318 000	17 600 000	69 918 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav


	2019-08-31	2018-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 7 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	5 974	5 768
Handelsbanken	5 700 418	3 299 831
Summa	5 706 392	3 305 599

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Stadshypotek	1,30%	2018-10-03	2018-10-03	-	1 087 500
Stadshypotek	1,55%	2019-06-30	2019-06-30	-	1 040 012
Stadshypotek	1,35%	2018-12-01	2018-12-01	-	2 083 330
Stadshypotek	1,55%	2020-04-30	2020-04-30	775 000	875 000
Stadshypotek	1,84%	2023-11-24	2023-11-24	1 919 996	-
Stadshypotek	1,272%	rörlig	rörlig	1 037 500	-
Summa				3 732 496	5 085 842
varav kortfristig del				1 892 500	386 668
varav långfristig del				1 839 996	4 699 174

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året. 

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 2 707 496 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

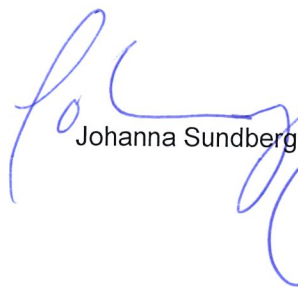
Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 575 000	7 575 000
varav eget förvar	-965 100	-965 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	6 609 900	6 609 900

Underskrifter

Bjuv, 2019-11-27.


Anders Magnusson


Johanna Sundberg


Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/12-2019


Afrodita Cristea
BoRevision AB


Camilla Bakklund
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjuvshus nr 2, org.nr. 743000-20355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 01/09-2018—31/08-2019

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 01/09–2018–31/08–2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bjuv den 12 / 12 2019



Afrodita Cristea

BoRevision AB



Camilla Bakklund

BoRevision AB

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne