# 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 $m^2$ samt 45 hyresrättslokaler om totalt 718 $m^2$.

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 utförs 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 finasieringsbiten 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

| | *Insatser* | *Upplåtelse avgifter* | *Fond yttre underhåll* | *Balanserat resultat* | *Årets resultat* |
|---|---|---|---|---|---|
| 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. AC

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2018-09-01-2019-08-31* | *2017-09-01-2018-08-31* |
|---|---|---|---|
| ***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** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-08-31* | *2018-08-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | *5* | 15 098 226 | 15 598 885 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | - | - |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | 15 098 226 | 15 598 885 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | *6* | 4 000 | 4 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 4 000 | 4 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **15 102 226** | **15 602 885** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| 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 |
| ***Kassa och bank*** | *7* | 5 706 392 | 3 305 599 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 942 270** | **4 887 116** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **21 044 496** | **20 490 001** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2019-08-31* | *2018-08-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| 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 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| 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** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | *8* | 1 839 996 | 4 699 174 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 1 839 996 | 4 699 174 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| 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** |

# 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. AC

## 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 |
| Hyresbortfall | -89 188 | -89 900 |
| Övriga avgifter | 600 | 600 |
| | 7 997 992 | 7 842 880 |
| ***Övriga rörelseintäkter*** | | |
| Övriga intäkter | 189 907 | 1 333 224 |
| | 189 907 | 1 333 224 |
| **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* |
|---|---|---|
| El | 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

| *Långivare* | *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. Risken 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. AC

## 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 | Camilla Bakklund |
| BoRevision AB | 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