
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Bjuvshus nr 1
Org nr: 743000-2068



§ 59

DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

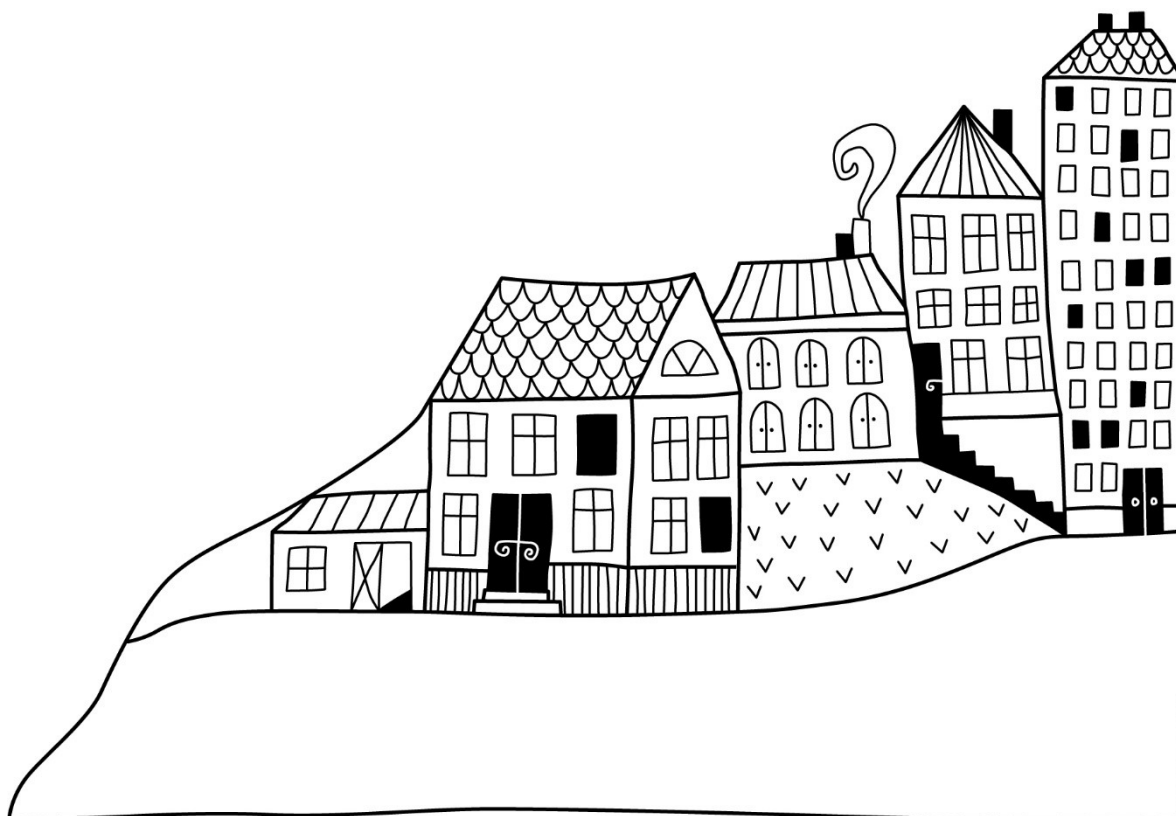
Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner)som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Bjuvshus nr 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 620 004 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-30.

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 290% till 335%.

I resultatet ingår avskrivningar med 251 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 555 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden i Bjuvs kommun. På fastigheten finns 2 st byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Östergatan 7 A-B samt Norra Ringgatan 5 A-B i Bjuv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	4

Total tomtarea	3 900 m ²
Total bostadsarea	1 855 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	13 885 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 582 000 kr

Riksbyggens kontor i Klippan har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 50 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 341 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 341 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2014	Miljöhus
VA/Sanitet	2014	Spolning
Utemiljö	2014	Planering, asfaltering
VVS Installationer	2015	
Säkerhetsdörrar	2015	
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2017	Målning av takfot
Installationer	2018	Fiber, trapphusbelysning

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (Byte av låssystem)	70

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birthe Nilsson	Ordförande	2019
Patric Nilsson	Vice ordförande	2020
Angela Vinnarlund	Sekreterare	2020
Ute Nielsson	Ledamot	2019
Daniel Kjaer	Ledamot	2019
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Karlsson	Suppleant	2019
Malin Pettersson	Suppleant	2020
Peter Winberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Styrelsen	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 1 054 kr/m²/år.

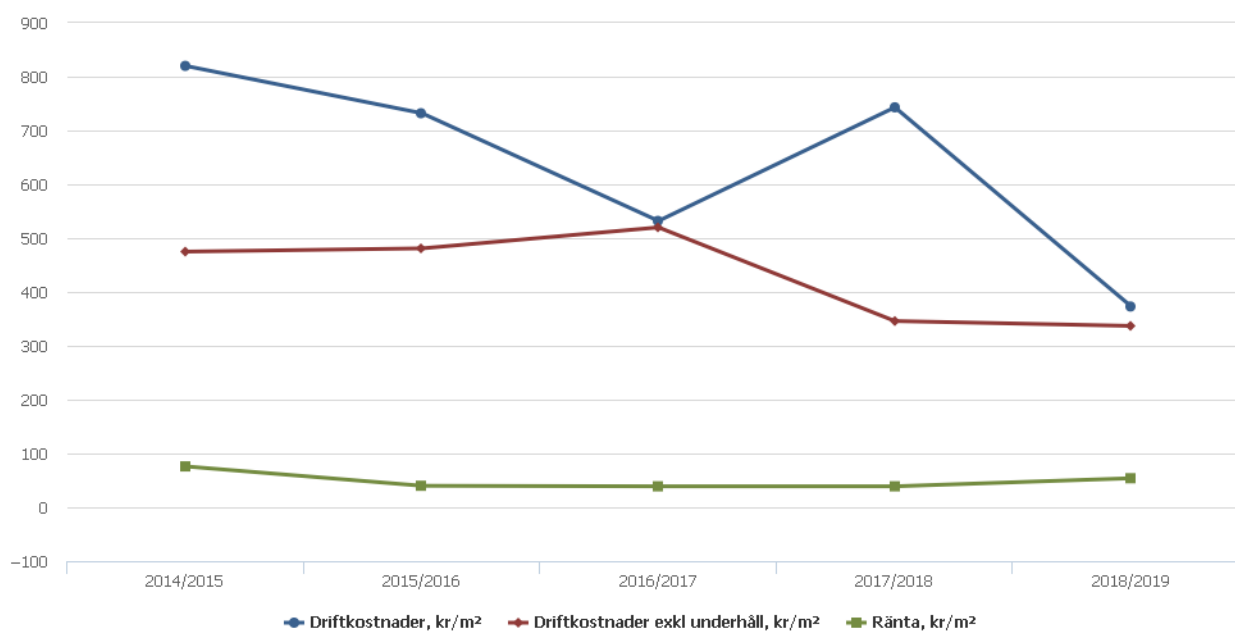
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 967	1 909	1 885	1 830	1 812
Resultat efter finansiella poster	304	-336	319	-191	-401
Årets resultat	304	-336	319	-191	-401
Balansomslutning	7 493	7 237	7 812	7 621	7 962
Soliditet %	12	8	11	8	10
Likviditet %	335	290	334	247	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 054	1 023	1 009	980	970
Driftkostnader, kr/m ²	373	743	532	732	820
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	337	346	520	481	475
Ränta, kr/m ²	54	39	39	40	76
Underhållsfond, kr/m ²	219	79	117	0	114
Lån, kr/m ²	3 277	3 360	3 596	3 526	3 611



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 000	151 568	698 535	-336 074
Disposition enl. årsstämmobeslut			-336 074	336 074
Reservering underhållsfond		341 149	-341 149	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 025	70 025	
Årets resultat				304 289
Vid årets slut	46 000	422 692	91 337	304 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	362 461
Årets resultat	304 289
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-341 149
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 025
Summa	395 626

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	395 626
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 966 616	1 909 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 450	15 297
Summa rörelseintäkter		1 990 066	1 924 623
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-719 870	-1 434 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 051	-472 386
Personalkostnader	Not 6	-18 090	-29 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 894	-250 898
Summa rörelsekostnader		-1 583 905	-2 186 775
Rörelseresultat		406 161	-262 152
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 872	1 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	208	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-103 952	-76 017
Summa finansiella poster		-101 872	-73 922
Resultat efter finansiella poster		304 289	-336 074
Årets resultat		304 289	-336 074

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 934 941	6 185 835
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 934 941	6 185 835
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	58 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		5 993 441	6 205 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60 242	65 315
Övriga fordringar	Not 14	401	5 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	44 768	42 969
Summa kortfristiga fordringar		105 411	114 040
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 394 021	917 624
Summa kassa och bank		1 394 021	917 624
Summa omsättningstillgångar		1 499 433	1 031 664
Summa tillgångar		7 492 873	7 236 998

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 000	46 000
Fond för yttre underhåll		422 692	151 568
Summa bundet eget kapital		468 692	197 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 337	698 535
Årets resultat		304 289	-336 074
Summa fritt eget kapital		395 626	362 461
Summa eget kapital		864 318	560 029
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 181 566	6 321 242
Summa långfristiga skulder		6 181 566	6 321 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	139 676	164 264
Leverantörsskulder		15 515	15 057
Skatteskulder		10 519	0
Övriga skulder	Not 18	13 077	11 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	268 202	164 589
Summa kortfristiga skulder		446 989	355 727
Summa eget kapital och skulder		7 492 873	7 236 998

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 954 616	1 897 326
Hyror, garage	12 000	12 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-250
Summa nettoomsättning	1 966 616	1 909 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	14 741	7 449
Fakturerade kostnader	6 160	2 940
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	5
Övriga rörelseintäkter	2 545	4 903
Summa övriga rörelseintäkter	23 450	15 297

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	-70 025	-767 355
Reparationer	-50 171	-64 305
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 090	-27 216
Försäkringspremier	-20 022	-17 940
Kabel- och digital-TV	0	-16 907
Återbäring från Riksbyggen	4 600	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 700	-463
Snö- och halkbekämpning	-15 858	0
Förbrukningsinventarier	-349	-1 698
Vatten	-147 842	-158 870
Fastighetsel	-35 092	-31 392
Uppvärmning	-303 325	-316 364
Sophantering och återvinning	-34 468	-36 428
Förvaltningsarvode drift	-2 528	-941
Summa driftkostnader	-719 870	-1 434 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-451 622	-439 203
Lokalkostnader	0	-450
Arvode, yrkesrevisorer	-9 688	-8 688
Övriga förvaltningskostnader	-88 161	-8 516
Kreditupplysningar	-10 490	-4 152
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 229	-5 874
Representation	-104	0
Kontorsmateriel	-5 265	-548
Telefon och porto	-6 708	-95
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Övriga externa kostnader	-2 250	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-595 051	-472 386

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-11 000	-9 800
Sammanträdesarvoden	-2 300	-1 600
Övriga personalkostnader	-2 012	-15 050
Sociala kostnader	-2 778	-2 662
Summa personalkostnader	-18 090	-29 112

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-250 894	-250 898
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-250 894	-250 898

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening	1 872	1 872
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 872	1 872

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	124
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	208	222
Övriga ränteintäkter	0	-123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	208	223

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 952	-76 017
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-103 952	-76 017

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	905 660	905 660
Mark	198 803	198 803
Tillkommande utgifter	10 606 978	10 606 978
	11 711 441	11 711 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 711 441	11 711 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-905 660	-905 660
Tillkommande utgifter	-4 619 947	-4 369 049
	- 5 525 606	- 5 274 708
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-250 894	-250 898
	- 250 894	- 250 898
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 776 500	- 5 525 606
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 934 941	6 185 835
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	198 803	198 803
Tillkommande utgifter	5 736 138	5 987 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 680 000	8 372 000
Lokaler	205 000	210 000
Totalt taxeringsvärde	13 885 000	8 582 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 405 000</i>	<i>6 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 480 000</i>	<i>1 972 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	37 600	37 600
Installationer	43 500	43 500
	81 100	81 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 100	81 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-37 600	-37 600
Installationer	-43 500	-43 500
	- 81 100	- 81 100
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 600	-37 600
Installationer	-43 500	-43 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 81 100	- 81 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
117 Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr *)	58 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	58 500	19 500

*) Föregående år: 39 Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening á 500 kr.

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	5 355
Skattekonto	401	401
Summa övriga fordringar	401	5 756

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 973	6 076
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 795	12 984
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 909
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 768	42 969

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	200 345	200 345
Transaktionskonto	1 191 676	715 279
Summa kassa och bank	1 394 021	917 624

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	6 321 242	6 485 506
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-139 676	-164 264
Långfristig skuld vid årets slut	6 181 566	6 321 242

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,89%	2020-12-22	300 000,00	0,00	0,00	300 000,00
SWEDBANK	2,05%	2021-12-22	1 120 464,00	0,00	65 912,00	1 054 552,00
SWEDBANK	1,70%	2026-08-25	5 065 042,00	0,00	98 352,00	4 966 690,00
Summa			6 485 506,00	0,00	164 264,00	6 321 242,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 139 676 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 657 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 524 510 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	9 837	9 837
Avräkning hyror och avgifter	3 240	1 980
Summa övriga skulder	13 077	11 817

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 779	2 663
Upplupna räntekostnader	5 248	4 441
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 025	0
Upplupna elkostnader	2 661	2 517
Upplupna värmekostnader	13 786	13 737
Upplupna styrelsearvoden	13 300	11 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 403	129 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 202	164 589

Not 20 Ställda säkerheter**2019-08-31****2018-08-31**

Fastighetsinteckningar

7 855 000

7 855 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

BJUV 191126

Ort och datum



Birthe Nilsson



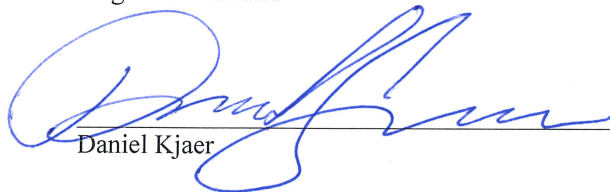
Patric Nilsson



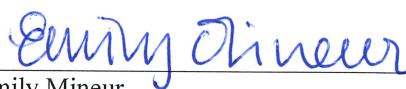
Angela Vinnarlund



Ute Nielsson



Daniel Kjaer



Emily Mineur

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-09

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Bjuvshus nr 1, org. nr 743000-2068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Bjuvshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 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. Den utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 Riksbyggens BRF Bjuvshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 förlöpande 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.

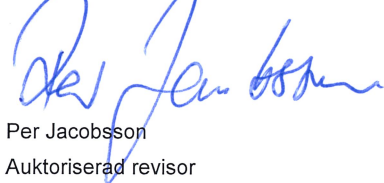
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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.

Helsingborg den

9/12-2019

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Bjuvshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Bjuvshus 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

