

# ÅRSREDOVISNING 2017/2018

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](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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 2017-09-01 - 2018-08-31.

## 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<sup>2</sup> samt 45 hyresrättslokaler om totalt 718 m<sup>2</sup>.

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 7 juni 2018 av styrelsen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- byggnation av miljöhus (helt klara hösten 2017)
- renoveringar i lokal på vallgatan 4A och föreningslokalen (efter översvämningarna hösten 2016)

Följande underhållsåtgärder planeras kommande 10 åren:

- byte av entrépartier
- 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 3 192 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 5 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 2 881 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var ca - 90 000 kr. Detta resultatet tar hänsyn till det kommande planerade underhållet de kommande 20 åren.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 320 000 kr, föregående år var reserveringen 470 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

### *Balansställning per 2018-08-31*

De likvida medlen uppgick till 3 305 599 kr respektive 1 646 974 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % 2018-10-01

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2018. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelse**

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:                   Anders Magnusson, ordförande  
                                  Jack-Benny Persson, sekreterare  
                                  Malin Artéus

Suppleanter:               Christina Sandberg  
                                  Johanna Sundberg

Mona Jakobsen har varit ordinarie styrelseledamot fram till hennes avgång 10 september 2018.

## **Revisorer**

Revisor har varit Camilla Bakklund och Afrodita Cristea 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 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 184. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 



### Flerårsöversikt

|                                               | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 7 843 | 7 629 | 7 479 | 7 252 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 3 192 | 5     | 1 751 | 2 197 |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 2 881 | -90   | 1 395 | 1 614 |
| Soliditet (%)                                 | 70%   | 63%   | 66%   | 67%   |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 812   | 797   | 774   | 748   |
| Drift (kr/kvm)                                | 494   | 640   | 469   | 432   |
| Lån (kr/kvm)                                  | 499   | 537   | 469   | 244   |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 7 971 | 5 294 | 4 912 | 3 608 |

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<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 489 932        | -                      | 4 804 465               | 5 932 449              | 4 583             |
| Disposition enligt stämmobeslut |                |                        |                         | 4 583                  | -4 583            |
| Till fond för yttre underhåll   |                |                        | 320 000                 | -320 000               |                   |
| Från fond för yttre underhåll   |                |                        | -8 750                  | 8 750                  |                   |
| Årets resultat                  |                |                        |                         |                        | 3 192 452         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>489 932</b> | <b>-</b>               | <b>5 115 715</b>        | <b>5 625 782</b>       | <b>3 192 452</b>  |

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

|                                                |                  |                |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Årets resultat                                 | 3 192 452        | 4 583          |
| Från fond för yttre underhåll*                 | 8 750            | 375 742        |
| Till fond för yttre underhåll**                | -320 000         | -470 000       |
| <b>Resultat efter disposition av underhåll</b> | <b>2 881 202</b> | <b>-89 675</b> |

\* 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            | 5 625 782,00        |
| Årets resultat                 | 3 192 451,51        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>8 818 233,51</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                | Not      | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b> |                           |                           |
| Nettoomsättning                            |          | 7 842 880                 | 7 629 309                 |
| Övriga rörelseintäkter                     |          | 1 333 224                 | 99 403                    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |          | <b>9 176 104</b>          | <b>7 728 712</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |          |                           |                           |
| Drift                                      | 2        | -5 030 631                | -6 518 836                |
| Planerat underhåll                         |          | -8 750                    | -375 742                  |
| Övriga externa kostnader                   | 3        | -260 188                  | -290 385                  |
| Personalkostnader och arvoden              | 4        | -105 136                  | -59 943                   |
| Avskrivningar                              |          | -504 207                  | -415 921                  |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |          | <b>-5 908 912</b>         | <b>-7 660 827</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>3 267 192</b>          | <b>67 885</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |          |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | -                         | 119                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -74 740                   | -63 421                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-74 740</b>            | <b>-63 302</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>3 192 452</b>          | <b>4 583</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>3 192 452</b>          | <b>4 583</b>              |

K



## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2018-08-31        | 2017-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 15 598 885        | 13 483 417        |
| Pågående nyanläggningar                        | 6   | -                 | 2 482 796         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7   | -                 | 3 548             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>15 598 885</b> | <b>15 969 761</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8   | 4 000             | 4 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>4 000</b>      | <b>4 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>15 602 885</b> | <b>15 973 761</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | 9 129             | 4 180             |
| Aktuell skattefordran                          |     | 6 947             | 6 947             |
| Övriga fordringar                              |     | 36 676            | 36 676            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 1 528 765         | 198 121           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 581 517</b>  | <b>245 924</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          | 9   | 3 305 599         | 1 646 974         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>4 887 116</b>  | <b>1 892 898</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>20 490 001</b> | <b>17 866 659</b> |

AC

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-08-31        | 2017-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 489 932           | 489 932           |
| Fond för yttr underhåll                      |     | 5 115 715         | 4 804 465         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 605 647</b>  | <b>5 294 397</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |     | 5 625 782         | 5 932 449         |
| Årets resultat                               |     | 3 192 452         | 4 583             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>8 818 234</b>  | <b>5 937 032</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>14 423 881</b> | <b>11 231 429</b> |
| <b>Skulder</b>                               |     |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 4 699 174         | 5 085 842         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 699 174</b>  | <b>5 085 842</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 386 668           | 386 668           |
| Leverantörsskulder                           |     | 120 059           | 297 927           |
| Övriga skulder                               |     | -                 | 41 688            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 860 219           | 823 105           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 366 946</b>  | <b>1 549 388</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |     | <b>6 066 120</b>  | <b>6 635 230</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 490 001</b> | <b>17 866 659</b> |

*K*

## 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

|                               | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 7 695 957                 | 7 483 928                 |
| Hyrer                         | 236 223                   | 235 023                   |
| Hyresbortfall                 | -89 900                   | -90 242                   |
| Övriga avgifter               | 600                       | 600                       |
|                               | <u>7 842 880</u>          | <u>7 629 309</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga intäkter               | 1 333 224                 | 99 403                    |
|                               | <u>1 333 224</u>          | <u>99 403</u>             |
| <b>Summa</b>                  | <b>9 176 104</b>          | <b>7 728 712</b>          |

Den 1 oktober 2017 höjdes avgifterna med 2 %.

Under övriga intäkter 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

|                         | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 209 926                   | 220 539                   |
| Uppvärmning             | 1 250 769                 | 1 268 268                 |
| Vatten                  | 761 818                   | 674 735                   |
| Renhållning             | 210 223                   | 252 876                   |
| Löpande underhåll       | 469 161                   | 2 074 495                 |
| Fastighetsservice       | 1 493 258                 | 1 401 326                 |
| Fastighetsförsäkring    | 128 383                   | 116 884                   |
| Kommunikation           | 374 042                   | 376 663                   |
| Fastighetsavgift/-skatt | 133 051                   | 133 050                   |
| <b>Summa</b>            | <b>5 030 631</b>          | <b>6 518 836</b>          |

Posten löpande underhåll är avsevärt lägre i år jämfört med föregående års siffra. De stora kostnaderna på föregående år avser sanering och reparation som följde de stora vattenskadorna som kom i samband med stormen hösten 2016.

För fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

### Fastighetsavgift och -skatt

|                  | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift | 129 000                   | 129 000                   |
| Fastighetsskatt  | 4 050                     | 4 050                     |
| <b>Summa</b>     | <b>133 050</b>            | <b>133 050</b>            |

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                         | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditupplysning        | 4 000                     | 2 800                     |
| Kontorsmaterial         | 3 924                     | -                         |
| Förvaltningskostnader   | 206 035                   | 239 764                   |
| Förluster på fordringar | -                         | 3 980                     |
| Lagsökningskostnader    | 10 629                    | 21 087                    |
| Advokatkostnader        | 19 975                    | -                         |
| Kommunikation           | -                         | 2 504                     |
| Arvode extern revisor   | 15 625                    | 20 250                    |
| <b>Summa</b>            | <b>260 188</b>            | <b>290 385</b>            |

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse          | 80 000                    | 40 000                    |
| Valberedning      | -                         | 5 000                     |
| Sociala kostnader | 25 136                    | 14 943                    |
| <b>Summa</b>      | <b>105 136</b>            | <b>59 943</b>             |

Föreningen har inte haft någon föreningsvald revisor under året utan köpt totalgranskning av BoRevision.

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2018-08-31        | 2017-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 27 497 123        | 26 750 649        |
| Årets investeringar                              | -                 | 746 474           |
| Årets avyttringar/utrangeringar                  | -                 | -                 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggning    | 2 616 126         | -                 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 30 113 249        | 27 497 123        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -14 013 706       | -13 643 854       |
| Årets avskrivningar                              | -500 658          | -369 852          |
| Årets återföring avskrivningar                   | -                 | -                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -14 514 364       | -14 013 706       |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | -                 | -                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>15 598 885</b> | <b>13 483 417</b> |
| varav byggnader                                  | 15 598 885        | 13 483 417        |

Föregående års investering avser ventilation och värmeprojekt. Årets omklassificering från pågående nyanläggning avser nya miljöhus.

### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Totalt            |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 33 000 000        | 10 000 000        | 43 000 000        |
| Hyreshus lokaler  | 405 000           | -                 | 405 000           |
| <b>Summa</b>      | <b>33 405 000</b> | <b>10 000 000</b> | <b>43 405 000</b> |

## Not 6 Pågående nyanläggning

|                                     | 2018-08-31 | 2017-08-31       |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| Vid årets början (ventiler)         | -          | 719 174          |
| Vid årets början (miljöhus)         | 2 482 796  | 132 543          |
| Årets anskaffningar (ventiler)      | -          | 27 300           |
| Årets anskaffningar (miljöhus)      | 133 330    | 2 350 253        |
| Överfört till om- och tillbyggnader | -2 616 126 | -746 474         |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>-</b>   | <b>2 482 796</b> |

Miljöhusen stod helt färdiga hösten 2017. Projektet för värme- och ventilationsåtgärder var klart 2017 (totalsumma 746 474 kr).

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2018-08-31 | 2017-08-31   |
|------------------------------------------|------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 328 472  | 1 328 472    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 328 472  | 1 328 472    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -1 324 923 | -1 278 855   |
| Årets avskrivningar                      | -3 549     | -46 068      |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -1 328 472 | -1 324 923   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>-</b>   | <b>3 549</b> |

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                    | 2018-08-31   | 2017-08-31   |
|--------------------|--------------|--------------|
| Andel i Riksbyggen | 4 000        | 4 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>4 000</b> | <b>4 000</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|               | 2018-08-31       | 2017-08-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handkassa     | 5 768            | 6 118            |
| Handelsbanken | 3 299 831        | 1 640 856        |
| <b>Summa</b>  | <b>3 305 599</b> | <b>1 646 974</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2018-08-31       | 2017-08-31       |
|-----------------------|-------|----------------|--------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek          | 1,30% | 2018-10-03     | 2018-10-03   | 1 087 500        | 1 137 500        |
| Stadshypotek          | 1,55% | 2019-06-30     | 2019-06-30   | 1 040 012        | 1 110 012        |
| Stadshypotek          | 1,35% | 2018-12-01     | 2018-12-01   | 2 083 330        | 2 249 998        |
| Stadshypotek          | 1,55% | 2020-04-30     | 2020-04-30   | 875 000          | 975 000          |
| <b>Summa</b>          |       |                |              | <b>5 085 842</b> | <b>5 472 510</b> |
| varav kortfristig del |       |                |              | 386 668          | 386 668          |
| varav långfristig del |       |                |              | 4 699 174        | 5 085 842        |

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

HC



**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

|                                                         | 2018-08-31       | 2017-08-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 7 575 000        | 7 575 000        |
| varav eget förvar                                       | -965 100         | -965 100         |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>6 609 900</b> | <b>6 609 900</b> |

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den 1 oktober 2018 höjs avgifterna med 2 %. Inom de närmaste åren har föreningen framför sig stambyte- och badrumsrenovering.

**Underskrifter**

Bjuv, 2018-11-12.



Anders Magnusson



Malin Artéus



Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/11-2018



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 01/09-2017—31/08-2018

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 2018 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.

## 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 01/09-2017—31/08-2018 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 revisionssed 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 16 / 11 2018



Afrodita Cristea

BoRevision AB



Camilla Bakklund

BoRevision AB



## This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## ANTECKNINGAR

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## ANTECKNINGAR

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# 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