



# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och ventilation.

## 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](https://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 de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjuvshus nr 2, 743000-2035 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

## 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, inklusive marken, 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. 2018 byggdes nya miljöhus i föreningen.

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

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts 2024-03-12 av HSB Skåne. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Stambytesprojektet är nu klart till hälften vid bokslutet 2024.

Följande underhållsåtgärder planeras de kommande 10 åren:  
- stambytesprojektet som styrelsen jobbar aktivt med i samarbete med HSB.

### **Ekonomi**

#### **Årets resultat och ställning**

Årets resultat blev ca 2 710 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 2 550 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 2 336 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var ca 2 432 000 kr. Detta resultatet tar hänsyn till det kommande planerade underhållet de kommande 20 åren.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 485 000 kr, föregående år var reserveringen 530 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

*Balansställning per 2024-08-31*

De likvida medlen uppgick till 7 779 079 kr respektive 10 893 675 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 10 % 2024-10-01

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-07.

**Styrelse**

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Magnusson, ordförande

Jack-Benny Persson

Marie Larsson Grönman

Suppleanter:

Sofia Hallqvist

Christina Sandberg

Agneta Jansson

**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 21 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 178. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	9 935	9 072	8 657	8 418
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 710	2 550	2 725	2 115
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 336	2 433	2 461	1 816
Soliditet (%)	44	86	90	89
Årsavgift (kr/kvm)	1 037	940	896	872
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter,(%)	98	-	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	300	252	206	251
Skuldsättning, kr/kvm	2 929	126	141	169
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	3 143	-	-	-
Sparande, kr/kvm	323	-	-	-
Räntekänslighet, (%)	3	-	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 392	9 610	10 582	8 976

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 10 192 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4 %
4	4 - 7 %
3	7 - 10 %
2	10 - 20 %
1	> 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	489 932		5 904 517	16 966 869	2 550 429
Disposition enligt stämmobeslut				2 550 429	-2 550 429
Till fond för yttre underhåll			485 000	-485 000	
Från fond för yttre underhåll			-111 147	111 147	
Årets resultat					2 709 813
<b>Vid årets slut</b>	<b>489 932</b>		<b>6 278 370</b>	<b>19 143 445</b>	<b>2 709 813</b>

## Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 709 813	2 550 429
Från fond för yttre underhåll*	111 147	412 105
Till fond för yttre underhåll**	-485 000	-530 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>2 335 960</b>	<b>2 432 534</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	19 143 445,00
Årets resultat	2 709 812,69
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>21 853 257,69</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	9 935 185	9 071 904
Övriga rörelseintäkter		34 791	120 250
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>9 969 976</b>	<b>9 192 154</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-5 755 168	-5 350 282
Planerat underhåll		-111 147	-412 105
Övriga externa kostnader	3	-338 707	-356 023
Personalkostnader och arvoden	4	-113 373	-51 779
Avskrivningar		-471 037	-471 037
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 789 432</b>	<b>-6 641 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 180 544</b>	<b>2 550 928</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		189 240	24 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 971	-24 877
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 731</b>	<b>-499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 709 813</b>	<b>2 550 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 709 813</b>	<b>2 550 429</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	12 706 980	13 178 017
Pågående nyanläggningar	6	44 228 838	5 851 250
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 935 818</b>	<b>19 029 267</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000	4 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 939 818</b>	<b>19 033 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		73 393	4 352
Övriga fordringar		3 041	11 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 722	200 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>290 156</b>	<b>216 417</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	<b>8</b>	<b>7 779 079</b>	<b>10 893 675</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 069 235</b>	<b>11 110 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 009 053</b>	<b>30 143 359</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		6 278 370	5 904 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 768 302</b>	<b>6 394 449</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		19 143 445	16 966 869
Årets resultat		2 709 813	2 550 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 853 258</b>	<b>19 517 298</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 621 560</b>	<b>25 911 747</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 450 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 450 000</b>	<b>-</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 400 000	1 279 996
Leverantörsskulder		44 590	2 094 072
Aktuella skatteskulder		6 550	36 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 486 353	820 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 937 493</b>	<b>4 231 612</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>36 387 493</b>	<b>4 231 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 009 053</b>	<b>30 143 359</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 709 813	2 550 429
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	471 037	471 037
	<u>3 180 850</u>	<u>3 021 466</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 180 850</b>	<b>3 021 466</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-73 739	4 022
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 585 877	1 919 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 692 988</b>	<b>4 945 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående byggnadsverksamhet	-38 377 588	-5 166 240
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 377 588</b>	<b>-5 166 240</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 000 000	-
Amortering av låneskulder	-1 429 996	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28 570 004</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 114 596</b>	<b>-381 046</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 893 675</b>	<b>11 274 721</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 779 079</b>	<b>10 893 675</b>

## 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	1,56%
- 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 20,6 % 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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	9 753 093	8 894 632
Hyror	213 058	222 250
Hyresbortfall	-31 566	-45 578
Övriga avgifter	600	600
	<u>9 935 185</u>	<u>9 071 904</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	34 791	120 250
	<u>34 791</u>	<u>120 250</u>
<b>Summa</b>	<b>9 969 976</b>	<b>9 192 154</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift. Den 1 oktober höjdes avgifterna med 10 %. Övriga intäkter avser ersättning från Länsförsäkringar samt vidarefaktureringar.

## Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
EI	306 536	446 590
Uppvärmning	1 756 159	1 305 067
Vatten	995 638	817 200
Renhållning	274 777	343 327
Löpande underhåll	363 107	248 182
Fastighetsservice	1 533 112	1 516 372
Fastighetsförsäkring	171 615	153 166
Kommunikation	112 495	278 648
Fastighetsavgift/-skatt	241 729	241 730
<b>Summa</b>	<b>5 755 168</b>	<b>5 350 282</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	291 604	325 404
Lagsökningskostnader	4 572	5 137
Advokatkostnader	21 031	4 482
Arvode extern revisor	21 500	21 000
<b>Summa</b>	<b>338 707</b>	<b>356 023</b>

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Arvode	86 268	39 890
Milersättning	-	4 440
Sociala kostnader	27 105	7 449
<b>Summa</b>	<b>113 373</b>	<b>51 779</b>

Den lägre arvodeskostnaden för 2023 beror på att det reserverades mer pengar för arvode i bokslutet 2022 som sedan inte utbetalades under 2023. Föreningen har inga anställda.

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 935 232	-16 464 194
Årets avskrivningar	-471 037	-471 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 406 269	-16 935 232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 706 980</b>	<b>13 178 017</b>
varav byggnader	12 706 980	13 178 017

Det finns inte något underlag för anskaffningsvärde för marken. Vid övertagandet av den ekonomiska förvaltningen 2009 fanns ingen uppdelning på mark och byggnad. Fastigheten fanns enbart redovisad som byggnad.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	61 000 000	18 800 000	79 800 000
Hyreshus lokaler	233 000	-	233 000
<b>Summa</b>	<b>61 233 000</b>	<b>18 800 000</b>	<b>80 033 000</b>

## Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	5 851 250	685 010
Årets anskaffningar (stambyte)	38 377 588	5 166 240
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 228 838</b>	<b>5 851 250</b>

Föreningen fortsätter stambyte- och badrumsrenoveringen och har kommit halvvägs in i projektet. Beräkna slutkostnad enligt projektledningen är ca 81 miljoner kronor.

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
<b>Summa</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handelsbanken	7 779 079	10 893 675
<b>Summa</b>	<b>7 779 079</b>	<b>10 893 675</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,84%	2023-11-24	2023-11-24	-	1 279 996
Stadshypotek	4,853%	2025-06-03	2025-06-03	10 000 000	-
Stadshypotek	4,33%	2027-03-01	2027-03-01	9 950 000	-
Stadshypotek	4,35%	2028-12-01	2028-12-01	9 900 000	-

**Summa** **29 850 000** **1 279 996**

varav kortfristig del 10 400 000 1 279 996

varav långfristig del 19 450 000

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 26 850 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 000 000	7 575 000
varav eget förvar	-	-2 915 100
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>30 000 000</b>	<b>4 659 900</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Bjuv,

Anders Magnusson

Marie Larsson Grönman

Jack-Benny Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea  
BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557533561661

## Dokument

857 Bjuvshus 2 årsredovisning 2024 signering.pdf  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-12-06 11:17:30 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-12-06 16:06:11 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Anders Magnusson (AM)  
Mankan74@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS MAGNUSSON"  
Signerade 2024-12-06 11:33:22 CET (+0100)

Jack-Benny Persson (JP)  
jack-benny@cyberinfo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACK-BENNY PERSSON"  
Signerade 2024-12-06 11:24:32 CET (+0100)

Marie Larsson Grönman (MLG)  
Marie.larsson.gronman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE E M LARSSON GRÖNMAN"  
Signerade 2024-12-06 12:13:01 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)  
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2024-12-06 16:06:11 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557533561661

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bjuvshus nr 2, org.nr. 743000-2035

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-12-06 15:05:15 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2TDEL-118XH-EN056-HH2JN-EMMY-1510L

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>





# ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne