

# ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen

## Bjuvshus 2

i Bjuv



# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

# HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



**Administrativ förvaltning** innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

**Områdesförvaltning** innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

**Fastighetsskötsel** har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



**Projektledning ROT** Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjuvshus nr 2, 743000-2035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Föreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962 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.

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

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

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 12 april av styrelsen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Arbetet med fönsterbyte har fortgått.

Följande underhållsåtgärder planeras kommande 10 åren:

- Byte av entréer
- Avsluta ventilationsprojektet.
- Eventuellt stambyte 2022.

## **Ekonomi**

### **Årets resultat och ställning**

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 1 613 669 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 1 282 498 kr.

#### Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 223 000 kr främst p.g.a. att föreningen höjt årsavgifterna med 3 % 2014-10-01.

#### Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 160 000 kr jämfört med föregående år. Den post som har ökat mest är kostnaden för löpande underhåll som har ökat med ca 200 000 kr och denna post kan variera stort från år.

Vattenkostnaden som har minskat med ca 100 000 kr. För övriga poster se Not 2.

Kostnaden för planerat underhåll ligger på samma nivå som föregående år. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften/-skatten är densamma som förra året.

Avskrivningarna har minskat med ca 290 000 kr och beror på nya redovisningsregler.

Räntekostnaderna har minskat med ca 25 000 kr.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 600 000 kr, vilket är detsamma som föregående och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Balansställning per 2015-08-31

De likvida medlen uppgick till 4 663 941 kr respektive 4 386 213 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3,5% 2015-10-01

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2015. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

#### **Styrelse**

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:                   Anders Magnusson, ordförande  
                                  Mona Jakobsson, vice ordförande  
                                  Jack-Benny Persson, sekreterare

Suppleanter:               Christina Sandberg  
                                  Johanna Sundberg  
                                  Agne Baranauskaite

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Jack-Benny Persson och suppleanterna Christina Sandberg, Johanna Sundberg och Agne Baranauskaite.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Per-Erik Gillberg och Afrodita Cristea från BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Ingrid Thorzén (sammankallande).

#### **Information och aktiviteter**

##### *Information till medlemmar och boende*

Föreningen har haft två stycken medlemsmöten, ett under hösten och ett under våren.

Informationsblad inför fönsterbytena har delats ut.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	7 252	7 047	6 866	6 485
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 197	1 864	576	593
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 614	1 282	641	173
Soliditet (%)	67 %	68%	59%	46%
Årsavgift (kr/kvm)	748	727	692	665
Drift (kr/kvm)	432	421	-	-
Lån (kr/kvm)	244	254	264	408
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	3 608	4 110	4 027	3 928

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 10 192 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 474 858,00
Årets resultat	2 197 009,68
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 671 867,68</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 251 865	7 035 124
Övriga rörelseintäkter		18 469	12 236
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>7 270 334</b>	<b>7 047 360</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 409 114	-4 250 306
Planerat underhåll		-16 660	-18 893
Övriga externa kostnader	3	-266 068	-261 475
Personalkostnader och arvoden	4	-133 565	-93 611
Avskrivningar		-200 346	-487 308
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 025 753</b>	<b>-5 111 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 244 581</b>	<b>1 935 767</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	430	263
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-48 002	-72 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 572</b>	<b>-72 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 197 009</b>	<b>1 863 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 197 009</b>	<b>1 863 605</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 197 009	1 863 605
Från fond för yttre underhåll*	16 660	18 893
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-600 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 613 669</b>	<b>1 282 498</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	5 064 186	5 207 943
Pågående nyanläggningar	8	3 940 419	707 711
Inventarier, verktyg och installationer	9	97 449	154 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 102 054</b>	<b>6 069 692</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 000	4 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 106 054</b>	<b>6 073 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 863	3 380
Aktuell skattefordran		28 757	28 757
Övriga fordringar	11	36 119	35 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	244 100	254 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 839</b>	<b>321 992</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>4 663 941</b>	<b>4 386 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 986 780</b>	<b>4 708 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 092 834</b>	<b>10 781 897</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		4 313 813	3 730 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 803 745</b>	<b>4 220 405</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		2 474 858	1 194 593
Årets resultat		2 197 009	1 863 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 671 867</b>	<b>3 058 198</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 475 612</b>	<b>7 278 603</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	2 387 512	2 587 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 387 512</b>	<b>2 587 512</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	100 000	-
Leverantörsskulder		1 444 910	320 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	684 800	595 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 229 710</b>	<b>915 782</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 617 222</b>	<b>3 503 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 092 834</b>	<b>10 781 897</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	6 609 900	6 609 900
<b>Summa</b>	<b>6 609 900</b>	<b>6 609 900</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

### 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	0,75%
- 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.

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	7 071 844	6 855 283
Hyror	179 421	179 241
Övriga avgifter	600	600
	<u>7 251 865</u>	<u>7 035 124</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	18 469	12 236
	<u>18 469</u>	<u>12 236</u>
<b>Summa</b>	<b>7 270 334</b>	<b>7 047 360</b>

Den 1 oktober 2014 höjdes avgifterna med 3 %.

### Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	204 534	222 039
Uppvärmning	1 199 818	1 140 951
Vatten	530 573	630 599
Renhållning	231 159	220 593
Löpande underhåll	406 925	205 099
Fastighetsservice	1 275 605	1 276 799
Fastighetsförsäkring	96 410	90 996
Kommunikation	352 850	351 990
Fastighetsavgift/-skatt	111 240	111 240
<b>Summa</b>	<b>4 409 114</b>	<b>4 250 306</b>

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

### Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	292 485	101 451
Löpande underhåll tvättstugor	23 508	29 609
Löpande underhåll vatten/avlopp	6 917	34 989
Löpande underhåll värme/ventilation	43 031	21 073
Löpande underhåll utemiljö	26 552	13 669
Löpande underhåll belysning	14 432	4 308
<b>Summa</b>	<b>406 925</b>	<b>205 099</b>

### Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift	111 240	111 240
<b>Summa</b>	<b>111 240</b>	<b>111 240</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

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	2 900	760
Kontorsmaterial	399	-
Förvaltningskostnader	238 899	235 608
Lagsökningskostnader	3 256	5 168
Telefon	3 836	3 767
Arvode extern revisor	16 688	16 172
Medlemsavgifter	90	-
<b>Summa</b>	<b>266 068</b>	<b>261 475</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Styrelse	100 000	36 940
Ersättning utöver styrelsearbete	2 100	25 140
Föreningsvald revisor	-	5 000
Valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	30 665	21 531
<b>Summa</b>	<b>137 765</b>	<b>93 611</b>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 100 00 kr per år. Valberedningen arvoderas med 5000 kr per person.

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

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	430	263
<b>Summa</b>	<b>430</b>	<b>263</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	48 002	72 418
Övriga finansiella kostnader	-	7
<b>Summa</b>	<b>48 002</b>	<b>72 425</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 262 813	19 262 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 262 813	19 262 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 054 870	-13 683 903
Årets avskrivningar	-143 757	-370 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 198 627	-14 054 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 064 186</b>	<b>5 207 943</b>
varav byggnader	5 064 186	5 207 943

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 143 757 kr, jämfört med 370 967 kr föregående år.

## Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	8 200 000	36 200 000
Hyreshus lokaler	264 000		264 000
<b>Summa</b>	<b>28 264 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>36 464 000</b>

## Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början (ventiler)	595 928	156 202
Vid årets början (fönster)	111 783	-
Årets anskaffningar (ventiler)	-	439 726
Årets anskaffningar (fönsterbyte)	3 232 708	111 783
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 940 419</b>	<b>707 711</b>

Projektet för värme- och ventilationsåtgärder är pausat fram till ca år 2017 då föreningen ska fokusera på fönsterbytet i nuläget. Fönsterbytet beräknas kosta ca 5,5 miljoner kr och ska vara klart under 2016. Värme och ventilationsprojektet beräknas kosta ca 3,5 miljoner.

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 174 434	-1 058 094
Årets avskrivningar	-56 589	-116 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 231 023	-1 174 434
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 449</b>	<b>154 038</b>

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
<b>Summa</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	36 119	35 689
<b>Summa</b>	<b>36 119</b>	<b>35 689</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Renhållning sep	18 555	17 599
Försäkring sep-dec	31 831	32 748
Kabel-tv sep	27 981	28 779
Fastighetsservice sep	81 282	79 124
Vattenavgift sep	48 743	61 157
Administrativ förvaltning sep	14 565	14 178
Områdesförvaltning sep	21 143	20 581
<b>Summa</b>	<b>244 100</b>	<b>254 166</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	6 818	3 478
Handelsbanken	4 657 123	4 382 735
<b>Summa</b>	<b>4 663 941</b>	<b>4 386 213</b>

### Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	489 932	-	3 730 474	1 194 593	1 863 605
Disposition enligt stämmobeslut				1 863 605	-1 863 605
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll			-16 660	16 660	
Årets resultat					2 197 009
<b>Vid årets slut</b>	<b>489 932</b>	<b>-</b>	<b>4 313 814</b>	<b>2 474 858</b>	<b>2 197 009</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek	1,25%	Rörligt	Rörligt	1 237 500	1 287 500
Stadshypotek	1%	2017-06-30	2017-06-30	1 250 012	1 300 012
<b>Summa</b>				<b>2 487 512</b>	<b>2 587 512</b>

varav kortfristig del	100 000	-
varav långfristig del	2 387 512	2 587 512

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

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	2015-08-31	2014-08-31
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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	557 246	509 818
Räntekostnader lån	4 661	9 730
BoRevision	16 813	22 000
Styrelsearvoden	76 080	36 300
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	25 000	12 905
<b>Summa</b>	<b>684 800</b>	<b>595 753</b>

**Underskrifter**

Bjuv, 2015-11-09.

Anders Magnusson

Mona Jakobsson

Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/11-2015

Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB

Afrodita Cristea  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjuvshus nr 2 för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2015 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bjuvshus nr 2 för året 2014-09-01-2015-08-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

*Helsingborg 11/11-2015*



Per- Erik Gillberg  
BoRevision AB



Afrodita Cristea  
BoRevision AB







# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelsen** 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.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

**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. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

**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 & avlopp.

**Eget kapital** kan utgöras 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 utomstående är skyldiga föreningen

**Kontoplan** är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Likvida medel** är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

**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. kontanter, bankmedel 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.

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)