

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

Bostadsrättsföreningen

Bjuvshus 2

i Bjuv



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjuvshus nr 2, 743000-2035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 m² samt 45 hyresrättslokaler om totalt 718 m².

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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 3 maj 2017 av styrelsen. Små detaljer upptäcktes som är felanmält till HSB. Inga akuta fel upptäcktes.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Projektet med värme- och ventilation i fastigheterna är klart. En OVK-besiktning har gjorts.
- Byggnation av miljöhus (klara våren 2017)

Följande underhållsåtgärder planeras kommande 10 åren:

- 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

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till - 89 675 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 1 354 839 kr.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 150 749 kr främst p.g.a. att föreningen höjt årsavgifterna med 3 % 2017-10-01.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 1 736 000 kr jämfört med föregående år. Den post som har ökat mest är kostnaden för löpande underhåll. Detta beroende på återställande efter stormen hösten 2016 då stora vattenmassor kom. För övriga poster se Not 2.

Kostnaden för planerat underhåll ligger på en högre nivå än 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 samma som föregående år.

Avskrivningarna har ökat då föreningen har aktiverat sitt värme och ventilationsprojekt vid detta bokslutet. Se vidare not 7.

Räntekostnaderna har ökat med ca 11 000 kr på grund av att föreningen tagit upp nytt lån.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 470 000 kr, föregående år var reserveringen 460 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2017-08-31

De likvida medlen uppgick till 1 646 974 kr respektive 2 807 993 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % 2017-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 januari 2017. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. En extrastämma har hållits den 22 maj 2017 med anledning av nya stadgeändringar (beslut 2 av 2). De nya stadgarna är registrerade hos bolagsverket i augusti 2017.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

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

Suppleanter: Christina Sandberg
Malin Artéus
Johanna Sundberg

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

Revisorer

Revisor har varit Camilla Bakklund från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Thorzén (sammankallande).

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende:

Informationsmöte hölls 2017-05-22. Två nyhetsbrev har gått ut till medlemmarna, ett med anledning av de nya miljöhusen (2017-03-05), och ett till med mer allmän information (2017-05-18). En ny hemsida har gjorts för att lättare kunna nå ut till medlemmarna med ny information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 183, varav 161 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	7 629	7 479	7 252	7 047
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5	1 751	2 197	1 864
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-90	1 395	1 614	1 282
Soliditet (%)	63%	66%	67%	68%
Årsavgift (kr/kvm)	797	774	748	727
Drift (kr/kvm)	640	469	432	421
Lån (kr/kvm)	537	469	244	254
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	5 294	4 912	3 608	4 110

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 10 192 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	489 932	-	4 710 207	4 275 474	1 751 233
Disposition enligt stämmobeslut				1 751 233	-1 751 233
Till fond för yttre underhåll			470 000	-470 000	
Från fond för yttre underhåll			-375 742	375 742	
Årets resultat					4 583
Vid årets slut	489 932	-	4 804 465	5 932 449	4 583

ES

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 583	1 751 233
Från fond för yttre underhåll*	375 742	63 606
Till fond för yttre underhåll**	-470 000	-460 000
Resultat efter disposition av underhåll	-89 675	1 354 839

* 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	5 932 449,00
Årets resultat	4 582,77
Balanseras i ny räkning	5 937 031,77

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	7 629 309	7 478 560
Övriga rörelseintäkter		99 403	12 345
Summa rörelsens intäkter		7 728 712	7 490 905
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-6 518 836	-4 782 420
Planerat underhåll		-375 742	-63 606
Övriga externa kostnader	3	-290 385	-258 459
Personalkostnader och arvoden	4	-59 943	-187 963
Avskrivningar		-415 921	-395 552
Summa rörelsens kostnader		-7 660 827	-5 688 000
Rörelseresultat		67 885	1 802 905
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	119	438
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-63 421	-52 110
Summa finansiella poster		-63 302	-51 672
Resultat efter finansiella poster		4 583	1 751 233
Årets resultat		4 583	1 751 233

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 483 417	13 106 795
Pågående nyanläggningar	8	2 482 796	851 717
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 548	49 617
Summa materiella anläggningstillgångar		15 969 761	14 008 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		15 973 761	14 012 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 180	4 055
Aktuell skattefordran		6 947	6 947
Övriga fordringar	11	36 676	36 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	198 121	181 806
Summa kortfristiga fordringar		245 924	229 365
<i>Kassa och bank</i>	13	1 646 974	2 807 993
Summa omsättningstillgångar		1 892 898	3 037 358
SUMMA TILLGÅNGAR		17 866 659	17 049 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-08-31</i>	<i>2016-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		4 804 465	4 710 207
Summa bundet eget kapital		5 294 397	5 200 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 932 449	4 275 474
Årets resultat		4 583	1 751 233
Summa fritt eget kapital		5 937 032	6 026 707
Summa eget kapital		11 231 429	11 226 846
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 085 842	4 580 844
Summa långfristiga skulder		5 085 842	4 580 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	386 668	203 334
Leverantörsskulder		297 927	218 868
Övriga skulder	15	41 688	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	823 105	819 595
Summa kortfristiga skulder		1 549 388	1 241 797
Summa skulder		6 635 230	5 822 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 866 659	17 049 487

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	1,34%
- 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.

EB

Not 1 Rörelsens intäkter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 483 928	7 316 462
Hyror	235 023	245 586
Hyresbortfall	-90 242	-84 088
Övriga avgifter	600	600
	<u>7 629 309</u>	<u>7 478 560</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	99 403	12 345
	<u>99 403</u>	<u>12 345</u>
Summa	7 728 712	7 490 905

Den 1 januari 2017 höjdes avgifterna med 3 %.

Not 2 Drift

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
EI	220 539	216 270
Uppvärmning	1 268 268	1 237 773
Vatten	674 735	613 598
Renhållning	252 876	257 309
Löpande underhåll	2 074 495	417 027
Fastighetservice	1 401 326	1 457 547
Fastighetsförsäkring	116 884	96 026
Kommunikation	376 663	353 820
Fastighetsavgift/-skatt	133 050	133 050
Summa	6 518 836	4 782 420

Posten löpande underhåll är avsevärt högre i år jämfört med föregående års siffra. Detta beror på stora kostnader avseende sanering och reparation som följde de stora vattenskadorna som kom i samband med stormen hösten 2016.

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

Löpande underhåll

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Löpande underhåll	1 935 730	254 703
Löpande underhåll tvättstugor	22 937	21 678
Löpande underhåll vatten/avlopp	55 935	41 635
Löpande underhåll värme/ventilation	30 195	85 472
Löpande underhåll utemiljö	17 300	7 688
Löpande underhåll belysning	12 398	5 851
Summa	2 074 495	417 027

Fastighetsavgift och -skatt

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsavgift	129 000	129 000
Fastighetsskatt	4 050	4 050
Summa	133 050	133 050

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

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Kreditupplysning	2 800	2 900
Kontorsmaterial	-	3 461
Förvaltningskostnader	239 764	225 487
Förluster på fordringar	3 980	-
Lagsökningskostnader	21 087	4 938
Kommunikation	2 504	4 253
Arvode extern revisor	20 250	17 275
Medlemsavgifter	-	145
Summa	290 385	258 459

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Styrelse	40 000	139 220
Valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	14 943	43 743
Summa	59 943	187 963

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 100 00 kr per år exklusive sociala avgifter. Valberedningen arvoderas med 5000 kr. Det upplupna arvodet vid förra årsbokslutet har inte tagits ut under 2017 och inte heller har maxbeloppet tagits ut i år innan bokslutsdatum vilket gör att kostnaden i år blir lägre.

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Ränta skattekonto	119	438
Summa	119	438

CP

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Räntekostnader lån	63 409	52 110
Övriga finansiella kostnader	12	-
Summa	63 421	52 110

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 750 649	19 262 813
Årets investeringar, ventilationsprojekt	746 474	8 390 329
Årets avyttringar/utrangeringar		-902 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 497 123	26 750 649
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 643 854	-14 198 627
Årets avskrivningar	-369 852	-347 720
Årets återföring avskrivningar		902 493
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 013 706	-13 643 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	-	-
Utgående redovisat värde	13 483 417	13 106 795
varav byggnader	13 483 417	13 106 795

Årets investeringar under 2016 avser fönsterbyte. Årets investering avser ventilation och värmeprojekt.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	33 000 000	10 000 000	43 000 000
Hyreshus lokaler	405 000	-	405 000
Summa	33 405 000	10 000 000	43 405 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början (ventiler)	719 174	595 928
Vid årets början (miljöhus)	132 543	-
Vid årets början (fönster)	-	3 244 491
Årets anskaffningar (ventiler)	27 300	123 246
Årets anskaffningar (miljöhus)	2 350 253	132 543
Årets anskaffningar (fönsterbyte)	-	5 145 838
Överfört till om- och tillbyggnader (ventiler)	-746 474	-8 390 329
Vid årets slut	2 482 796	851 717

Projektet för värme- och ventilationsåtgärder är klart 2017. Miljöhusprojektet kommer vara helt slutfakturerat hösten 2017. Slutsumman för projektet kommer bli på drygt 2,6 miljoner kr.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 278 855	-1 231 023
Årets avskrivningar	-46 068	-47 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 324 923	-1 278 855
Utgående redovisat värde	3 549	49 617

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	36 676	36 557
Summa	36 676	36 557

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Försäkring sep-dec	42 394	32 098
Sydantenn sep	30 456	29 613
Fastighetsservice sep	87 036	83 440
Vattenavgift sep	-	-
Administrativ förvaltning sep	15 596	14 951
Områdesförvaltning sep	22 639	21 704
Summa	198 121	181 806

Not 13 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Handkassa	6 118	6 468
Handelsbanken	1 640 856	2 801 525
Summa	1 646 974	2 807 993

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-08-31	2016-08-31
Stadshypotek	1,30%	2017-10-02	2017-10-02	1 137 500	1 187 500
Stadshypotek	1,55%	2019-06-30	2019-06-30	1 110 012	1 180 012
Stadshypotek	1,35%	2018-12-01	2018-12-01	2 249 998	2 416 666
Stadshypotek	1,55%	2020-04-30	2020-04-30	975 000	-
Summa				5 472 510	4 784 178
varav kortfristig del				386 668	203 334
varav långfristig del				5 085 842	4 580 844

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 575 000	7 575 000
varav eget förvar	-965 100	-965 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	6 609 900	6 609 900

Not 15 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Deposition	41 688	-
Summa	41 688	-

Deposition avser lägenhetsobjekt 0136. Återbetalning gjord oktober 2017.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	605 596	584 069
Räntekostnader lån	10 396	9 978
BoRevision	20 250	17 275
Kundförlust boende	3 980	-
Styrelsearvoden	134 160	154 520
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	43 724	48 753
Summa	823 106	819 595

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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



Underskrifter

Bjuv, 2017-11-20.



Anders Magnusson



Mona Jakobsson



Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28-11-2017



Camilla Bakklund
BoRevision AB

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 år 2016-2017.

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 december 2016-2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 betydande eventuella 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 år 2016-2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 den 28 / 11 2017



Camilla Bakklund

BoRevision AB

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfall) 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne