

ÅRSREDOVISNING 2016

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 www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

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 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.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 12 juni 2016 av styrelsen. Små detaljer upptäcktes som är felanmält till HSB. Inga stora upptäckter.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Fönsterbyte, påbörjat rengöring och injustering av ventilationen i fastigheterna.

Följande underhållsåtgärder planeras kommande 10 åren:

- Om man bortser från stambyte så finns det inga andra större underhållsåtgärder på gång.

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 1 394 839 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 1 613 669 kr.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 227 000 kr främst p.g.a. att föreningen höjt

CB

årsavgifterna med 3,5 % 2015-10-01.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 317 000 kr jämfört med föregående år. Den post som har ökat mest är kostnaden för fastighetservice. För övriga poster se Not 2.

Kostnaden för planerat underhåll ligger på något 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 något högre än förra året på grund av nytt taxeringsvärde.

Avskrivningarna har ökat med ca 195 000 kr och beror på att föreningen har aktiverat sitt fönsterbyte.

Räntekostnaderna har ökat med ca 4 000 kr på grund av att föreningen tagit upp nytt lån.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 420 000 kr, föregående år var reserveringen 600 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2016-08-31

De likvida medlen uppgick till 2 807 992 kr respektive 4 663 941 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3 % 2017-01-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 januari 2016. På stämman deltog 15 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
 Malin Artéus
 Agne Baranauskaite

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Magnusson, Mona Jakobsson samt suppleanterna Christina Sandberg, Malin Artéus och Agne Baranauskaite.

Revisorer

Revisorer har varit Camilla Bakklund och Afrodita Cristea från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Thorzén (sammankallande).

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Medlemsmöte hölls 2015-11-23.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	7 479	7 252	7 047	6 866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 751	2 197	1 864	576
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 395	1 614	1 282	641
Soliditet (%)	66%	67%	68%	59%
Årsavgift (kr/kvm)	774	748	727	692
Drift (kr/kvm)	464	432	421	-
Lån (kr/kvm)	469	244	254	264
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	4 912	3 608	4 110	4 027

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 tre år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 275 474,00
Årets resultat	1 751 232,61
Balanseras i ny räkning	6 026 706,61

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		7 478 560	7 251 865
Övriga rörelseintäkter		12 345	18 469
Summa rörelsens intäkter		7 490 905	7 270 334
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 726 287	-4 409 114
Planerat underhåll		-63 606	-16 660
Övriga externa kostnader	3	-314 592	-266 067
Personalkostnader och arvoden	4	-187 963	-133 565
Avskrivningar		-395 552	-200 346
Summa rörelsens kostnader		-5 688 000	-5 025 752
Rörelseresultat		1 802 905	2 244 582
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	438	430
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-52 110	-48 002
Summa finansiella poster		-51 672	-47 572
Resultat efter finansiella poster		1 751 233	2 197 010
Årets resultat		1 751 233	2 197 009

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 751 233	2 197 009
Från fond för yttre underhåll*	63 606	16 660
Till fond för yttre underhåll**	-460 000	-600 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 354 839	1 613 669

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

CB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 106 795	5 064 186
Pågående nyanläggningar	8	851 717	3 940 419
Inventarier, verktyg och installationer	9	49 617	97 449
Summa materiella anläggningstillgångar		14 008 129	9 102 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		14 012 129	9 106 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 055	13 863
Aktuell skattefordran		6 947	28 757
Övriga fordringar	11	36 557	36 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	181 806	244 100
Summa kortfristiga fordringar		229 365	322 839
<i>Kassa och bank</i>	13	2 807 993	4 663 941
Summa omsättningstillgångar		3 037 358	4 986 780
SUMMA TILLGÅNGAR		17 049 487	14 092 834

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttr underhåll		4 710 207	4 313 813
Summa bundet eget kapital		5 200 139	4 803 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 275 474	2 474 858
Årets resultat		1 751 233	2 197 009
Summa fritt eget kapital		6 026 707	4 671 867
Summa eget kapital		11 226 846	9 475 612
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 580 844	2 387 512
Summa långfristiga skulder		4 580 844	2 387 512
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	203 334	100 000
Leverantörsskulder		218 868	1 444 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	819 595	684 800
Summa kortfristiga skulder		1 241 797	2 229 710
Summa skulder		5 822 641	4 617 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 049 487	14 092 834

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	6 609 900	6 609 900
Summa	6 609 900	6 609 900

CB

Tilläggsupplysningar

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	0,94%
- 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.

CB

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 316 462	7 071 844
Hyror	245 586	246 648
Hyresbortfall	-84 088	-67 227
Övriga avgifter	600	600
	<u>7 478 560</u>	<u>7 251 865</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	12 345	18 469
	<u>12 345</u>	<u>18 469</u>
Summa	7 490 905	7 270 334

Den 1 oktober 2015 höjdes avgifterna med 3,5 %.

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
EI	216 270	204 534
Uppvärmning	1 237 773	1 199 818
Vatten	613 598	530 573
Renhållning	257 309	231 159
Löpande underhåll	417 027	406 925
Fastighetservice	1 401 414	1 275 605
Fastighetsförsäkring	96 026	96 410
Kommunikation	353 820	352 850
Fastighetsavgift/-skatt	133 050	111 240
Summa	4 726 287	4 409 114

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

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	254 703	292 485
Löpande underhåll tvättstugor	21 678	23 508
Löpande underhåll vatten/avlopp	41 635	6 917
Löpande underhåll värme/ventilation	85 472	43 031
Löpande underhåll utemiljö	7 688	26 552
Löpande underhåll belysning	5 851	14 432
Summa	417 027	406 925

CB

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift	133 050	111 240
Summa	133 050	111 240

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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Kreditupplysning	2 900	2 900
Kontorsmaterial	3 461	398
Förvaltningskostnader	281 620	238 899
Lagsökningskostnader	4 938	3 256
Telefon	4 253	3 836
Arvode extern revisor	17 275	16 688
Medlemsavgifter	145	90
Summa	314 592	266 067

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelse	139 220	100 000
Ersättning utöver styrelsearbete	-	2 100
Valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	43 743	26 465
Summa	187 963	133 565

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 100 00 kr per år. Då styrelsen inte tagit ut allt arvode för föregående år är det bokad som en upplupen kostnad på 39 220 kr. 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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta skattekonto	438	430
Summa	438	430

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	52 110	48 002
Summa	52 110	48 002

CB

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 262 813	19 262 813
Årets investeringar, fönster	8 390 329	-
Årets avyttringar/utrangeringar	-902 493	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 750 649	19 262 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 198 627	-14 054 870
Årets avskrivningar	-347 720	-143 757
Årets återföring avskrivningar	902 493	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 643 854	-14 198 627
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	-	-
Utgående redovisat värde	13 106 795	5 064 186
varav byggnader	13 106 795	5 064 186

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 370 967 kr, jämfört med 143 757 kr föregående år.

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

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början (ventiler)	595 928	595 928
Vid årets början (fönster)	3 244 491	111 783
Årets anskaffningar (miljöhus)	132 543	-
Årets anskaffningar (fönsterbyte)	5 145 838	3 232 708
Årets anskaffningar (ventiler)	123 246	-
Överfört till om- och tillbyggnader (fönster)	-8 390 329	-
Vid årets slut	851 717	3 940 419

Projektet för värme- och ventilationsåtgärder och nytt miljöhus är beräknat vara klart till år 2017. Värme och ventilationsprojektet beräknas kosta ca 1 miljon och miljöhus ca 2 miljoner

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 328 472	1 328 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 231 023	-1 174 434
Årets avskrivningar	-47 832	-56 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 278 855	-1 231 023
Utgående redovisat värde	49 617	97 449

CB

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	2015-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 11 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	36 557	36 119
Summa	36 557	36 119

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Renhållning sep	-	18 555
Försäkring sep-dec	32 098	31 831
Kabel-tv sep	29 613	27 981
Fastighetservice sep	83 440	81 282
Vattenavgift sep	-	48 743
Administrativ förvaltning sep	21 704	14 565
Områdesförvaltning sep	14 951	21 143
Summa	181 806	244 100

Not 13 Kassa och bank

	2016-08-31	2015-08-31
Handkassa	6 468	6 818
Handelsbanken	2 801 525	4 657 123
Summa	2 807 993	4 663 941

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	489 932	-	4 313 813	2 474 858	2 197 009
Disposition enligt stämmobeslut				2 197 009	-2 197 009
Till fond för yttre underhåll			460 000	-460 000	
Från fond för yttre underhåll			-63 607	63 607	
Årets resultat					1 751 233
Vid årets slut	489 932	-	4 710 206	4 275 474	1 751 233

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Stadshypotek	1,30%	2016-09-30	2016-09-30	1 187 500	1 237 500
Stadshypotek	1,00%	2017-06-30	2017-06-30	1 180 012	1 250 012
Stadshypotek	1,35%	2018-12-01	2018-12-01	2 416 666	-
Summa				4 784 178	2 487 512
varav kortfristig del				203 334	100 000
varav långfristig del				4 580 844	2 387 512

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

CB

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	584 069	557 246
Räntekostnader lån	9 978	4 661
BoRevision	17 275	16 813
Styrelsearvoden	154 520	76 080
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	48 753	25 000
Summa	819 595	684 800

Underskrifter

Bjuv, 2016-12-05.



Anders Magnusson



Mona Jakobsson



Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-7.



Camilla Bakklund
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 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2016 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 2015-09-01-2016-08-31.

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.

CB

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar 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 07/12-2016



Camilla Bakklund
BoRevision AB



Afrodita Cristea
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 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 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 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 insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne