



Brf Bjuvshus nr 2

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjuvshus nr 2, 743000-2035 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades 1962. Föreningen har sitt säte i Bjuv och äger fastigheterna Blåklinten 5, Solrosen 4 och Liljan 4, inklusive marken, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Bjuv med adresser: Södra Storgatan 28 A-D, 30 A-D, 32 A-D, Vallgatan 4 A-C, Hasselgatan 2 A-B samt Aspgatan 2 A-B.

Föreningen har 162 bostadslägenheter med en totalyta om 9 474 m² samt 45 hyresrättslokaler om totalt 726 m². Här ingår en lokal som föreningen använder för eget bruk.

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

Sommaren 2025 blev projektet med stambyte och badrumsrenoveringar klart. År 2015-2016 gjordes fönsterbyte. År 2010 har föreningen bytt balkonger och kulvertar. 2018 byggdes nya miljöhus i föreningen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025-02-24 av HSB Skåne. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Stambytesprojektet är nu helt klart augusti 2025. HSB Nordvästra Skåne har ansvarat för detta projekt och Peab har anlitats som byggherre. Enligt lag måste numera IMD för tappvarmvatten installeras i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad och där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintliga system, såsom stambyte. Föreningen kommer börja debitera medlemmarna för individuell mätning hösten 2025.

Följande underhållsåtgärder planeras de kommande 10 åren:

- byte entrépartier
- ev en del åtgärder spillvattenledningar samt dränledningar

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat blev ca 820 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 2 710 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 403 000 kr att jämföra med föregående år då

motsvarande resultat var ca 2 336 000 kr.
Reserveringen till fond för yttre underhåll är 478 000 kr, föregående år var reserveringen 485 000kr.
Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2025-08-31

De likvida medlen uppgick till 9 339 717 kr respektive 7 779 079 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 8 % 2025-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Magnusson, ordförande

Sofia Hallqvist

Marie Larsson Grönman

Suppleanter:

Jack-Benny Persson

Christina Sandberg

Fredrik Larsson

Revisorer

Revisorer har varit Afrodita Cristea som ordinarie revisor samt Camilla Bakklund som suppleant, båda valda vid stämman.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende:

Informationsbrev har gått ut till medlemmarna. Föreningen har en hemsida för att lättare kunna nå ut till medlemmarna med ny information.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 182. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	10 913	9 935	9 072	8 657
Resultat efter finansiella poster (tkr)	820	2 710	2 550	2 725
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	403	2 336	2 433	2 461
Soliditet (%)	30	44	86	90
Årsavgift (kr/kvm)	1 132	1 037	940	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	292	300	252	206
Skuldsättning, kr/kvm	5 784	2 929	126	141
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	6 222	3 143	-	-
Sparande, kr/kvm	282	323	-	-
Räntekänslighet, (%)	6	3	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 390	8 392	9 610	10 582

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan, 9474 kvm. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 10 192 kvm.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift.

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

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

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

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

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	489 932		6 278 371	19 143 445	2 709 813
Disposition enligt stämmobeslut				2 709 813	-2 709 813
Till fond för yttre underhåll			478 000	-478 000	
Från fond för yttre underhåll			-60 987	60 986	
Årets resultat					819 926
Vid årets slut	489 932		6 695 384	21 436 244	819 926

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	819 926	2 709 813
Från fond för yttre underhåll*	60 987	111 147
Till fond för yttre underhåll**	-478 000	-485 000
Resultat efter disposition av underhåll	402 913	2 335 960

* 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	21 436 244,00
Årets resultat	819 925,90
Balanseras i ny räkning	22 256 169,90

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		10 912 537	9 935 185
Övriga rörelseintäkter		-	34 791
Summa rörelsens intäkter		10 912 537	9 969 976
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 858 558	-5 755 168
Planerat underhåll		-60 987	-111 147
Övriga externa kostnader	3	-383 528	-338 707
Personalkostnader och arvoden	4	-114 972	-113 373
Avskrivningar		-1 994 358	-471 037
Summa rörelsens kostnader		-8 412 403	-6 789 432
Rörelseresultat		2 500 134	3 180 544
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		160 080	189 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 840 288	-659 971
Summa finansiella poster		-1 680 208	-470 731
Resultat efter finansiella poster		819 926	2 709 813
Årets resultat		819 926	2 709 813

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 110 146	12 706 980
Pågående nyanläggningar	6	-	44 228 838
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		87 110 146	56 935 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		87 114 146	56 939 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 802	73 393
Övriga fordringar		234 574	3 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 618	213 722
Summa kortfristiga fordringar		456 994	290 156
Kassa och bank	8	9 339 717	7 779 079
Summa omsättningstillgångar		9 796 711	8 069 235
SUMMA TILLGÅNGAR		96 910 857	65 009 053

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		6 695 384	6 278 370
Summa bundet eget kapital		7 185 316	6 768 302
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		21 436 244	19 143 445
Årets resultat		819 926	2 709 813
Summa fritt eget kapital		22 256 170	21 853 258
Summa eget kapital		29 441 486	28 621 560
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	48 150 000	19 450 000
Summa långfristiga skulder		48 150 000	19 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 800 000	10 400 000
Leverantörsskulder		224 427	44 590
Aktuella skatteskulder		9 902	6 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 285 042	6 486 353
Summa kortfristiga skulder		19 319 371	16 937 493
Summa skulder		67 469 371	36 387 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 910 857	65 009 053

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	819 926	2 709 813
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	1 994 358	471 037
	<u>2 814 284</u>	<u>3 180 850</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 814 284	3 180 850
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-166 838	-73 739
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 981 878	3 585 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 629 324	6 692 988
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-32 168 686	-
Pågående byggnadsverksamhet	-	-38 377 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 168 686	-38 377 588
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 000 000	30 000 000
Amortering av låneskulder	-900 000	-1 429 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 100 000	28 570 004
Årets kassaflöde	1 560 638	-3 114 596
Likvida medel vid årets början	7 779 079	10 893 675
Likvida medel vid årets slut	9 339 717	7 779 079

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 viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader	1,8%
- Om- och tillbyggnader	20 & 25 år
- Inventarier, verktyg och installationer	10,5,3 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 728 543	9 753 093
Hyror	220 277	213 058
Hysesbortfall	-36 883	-31 566
Övriga avgifter	600	600
	<u>10 912 537</u>	<u>9 935 185</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	-	34 791
	<u>-</u>	<u>34 791</u>
Summa	10 912 537	9 969 976

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv-avgift. Den 1 oktober 2024 höjdes avgifterna med 10 %.
Övriga intäkter 2024 avser ersättning från Länsförsäkringar samt vidarefaktureringar.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	341 217	306 536
Uppvärmning	1 756 170	1 756 159
Vatten	882 657	995 638
Renhållning	233 190	274 777
Löpande underhåll	485 101	363 107
Fastighetsservice	1 585 991	1 533 112
Fastighetsförsäkring	182 685	171 615
Kommunikation	137 907	112 495
Fastighetsavgift/-skatt	253 640	241 729
Summa	5 858 558	5 755 168

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	347 493	291 604
Förluster på fordringar	5 266	-
Lagsökningskostnader	863	4 572
Advokatkostnader	5 531	21 031
Arvode extern revisor	24 375	21 500
Summa	383 528	338 707

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Arvode	87 700	86 268
Sociala kostnader	27 272	27 105
Summa	114 972	113 373

Stämman har beslutat att styrelsearvodet får vara högst 120.000 kr plus sociala avgifter. Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Årets investeringar	76 397 524	-
Årets avyttringar/utrangeringar stambyte	-3 359 880	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	103 150 893	30 113 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 406 269	-16 935 232
Årets avskrivningar	-1 994 358	-471 037
Årets återföring avskrivningar stambyte	3 359 880	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 040 747	-17 406 269
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
Utgående redovisat värde	87 110 146	12 706 980
varav byggnader	87 110 146	12 706 980

Det finns inte något underlag för anskaffningsvärde för marken. Vid övertagandet av den ekonomiska förvaltningen 2009 fanns ingen uppdelning på mark och byggnad. Fastigheten fanns enbart redovisad som byggnad. Investeringsvärdet på byggnader (76.397.524) består av investeringskostnader stambyte på 76.629.024 kr - momsåterbetalning för mätutrustning IMD 231.500 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	65 000 000	18 800 000	83 800 000
Hyreshus lokaler	224 000	-	224 000
Summa	65 224 000	18 800 000	84 024 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	44 228 838	5 851 250
Årets anskaffningar (stambyte)	32 400 186	38 377 588
Överfört till stammar/badrum	-76 629 024	-
Vid årets slut	-	44 228 838

Föreningens projekt med stambyte- och badrumsrenoveringen är klart. Investeringen skrivs av på 50 år.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 8 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handelsbanken	9 339 717	7 779 079
Summa	9 339 717	7 779 079

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	3,79%	2029-12-30	2029-12-30	9 900 000	-
Stadshypotek	3,42%	2030-04-30	2030-04-30	9 950 000	-
Stadshypotek	3,38%	2026-09-30	2026-09-30	9 850 000	-
Stadshypotek	2,76%	2026-06-01	2026-06-01	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek	4,33%	2027-03-01	2027-03-01	9 750 000	9 950 000
Stadshypotek	4,35%	2028-12-01	2028-12-01	9 700 000	9 900 000
Summa				58 950 000	29 850 000
varav kortfristig del				10 800 000	10 400 000
varav långfristig del				48 150 000	19 450 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 26 850 000 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	59 550 000	30 000 000
varav eget förvar	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	59 550 000	30 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt lag (1 juni 2022) måste numera IMD för tappvarmvatten installeras i befintliga flerbostadshus vid en ombyggnad och där det sker en väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten för hushållsbruk eller en väsentlig ändring av befintliga system, såsom stambyte. Föreningen kommer börja debitera medlemmarna för individuell mätning hösten 2025.

Underskrifter

Bjuv 2025 - 12 - 08

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

Anders Magnusson

Marie Larsson Grönman

Sofia Hallqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564362922

Dokument

857 Bjuvshus nr2 årsredovisning 2025 signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-12-08 11:57:07 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-09 22:14:34 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anders Magnusson (AM)

mankan74@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS MAGNUSSON"

Signerade 2025-12-08 18:36:34 CET (+0100)

Sofia Hallqvist (SH)

sofia.hallqvist@exaktaphoto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOFIA TERÉSE HALLQVIST"

Signerade 2025-12-08 11:58:29 CET (+0100)

Marie Larsson Grönman (MLG)

marie.larsson.gronman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE E M LARSSON GRÖNMAN"

Signerade 2025-12-09 18:37:37 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-12-09 22:14:34 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557564362922

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-12-09 21:13:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne