

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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. 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 den 16 mars 2021 av HSB Skåne.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Inga större underhållsåtgärder har utförts under året.

Följande underhållsåtgärder planeras de 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.
- nya trapphusentréer

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat blev ca 2 115 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 2 312 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 1 816 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var ca 1 983 000 kr. Detta resultatet tar hänsyn till det kommande planerade underhållet de kommande 20 åren.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 473 000 kr, föregående år var reserveringen 341 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2021-08-31

De likvida medlen uppgick till 8 654 653 kr respektive 6 299 084 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 3 % 2021-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 februari 2021 genom poströstning (pga Coronasituationen).

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Anders Magnusson, ordförande
Jack-Benny Persson
Johanna Sundberg

Suppleanter: Christina Sandberg
Jeanette Söderström
Marie Larsson Grönman

Revisorer

Stämman har valt Afrodita Cristea som revisor med Camilla Bakklund som suppleant. Båda kommer från BoRevision AB.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende:

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 184 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 180. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	8 418	8 239	7 898	7 843
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 115	2 308	1 786	3 192
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 816	1 980	2 010	2 881
Soliditet (%)	89%	87%	77%	70%
Årsavgift (kr/kvm)	872	855	829	812
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	558	487	482	494
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	251	215	216	
Lån (kr/kvm)	169	173	366	499
Räntekänslighet i %	0,2%	0%	0,5%	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 976	7 480	6 970	7 971

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

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 %

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 överlåts.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	489 932		5 223 016	10 496 607	2 311 611
Disposition enligt stämmobeslut				2 311 611	-2 311 611
Till fond för yttre underhåll			473 000	-473 000	
Från fond för yttre underhåll			-173 531	173 531	
Årets resultat					2 114 988
Vid årets slut	489 932		5 522 485	12 508 749	2 114 988

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 114 988	2 311 611
Från fond för yttre underhåll*	173 531	12 725
Till fond för yttre underhåll**	-473 000	-341 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 815 519	1 983 336

* 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	12 508 749,00
Årets resultat	2 114 987,34
Balanseras i ny räkning	14 623 736,34

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 417 590	8 239 230
Övriga rörelseintäkter		59 817	45 412
Summa rörelsens intäkter		8 477 407	8 284 642
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 291 388	-4 966 509
Planerat underhåll		-173 531	-12 725
Övriga externa kostnader	3	-294 916	-331 095
Personalkostnader och arvoden	4	-94 627	-108 500
Avskrivningar		-477 476	-500 658
Summa rörelsens kostnader		-6 331 938	-5 919 487
Rörelseresultat		2 145 469	2 365 155
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		194	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 675	-53 555
Summa finansiella poster		-30 481	-53 544
Resultat efter finansiella poster		2 114 988	2 311 611
Årets resultat		2 114 988	2 311 611

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 120 092	14 597 568
Pågående nyanläggningar	6	238 928	185 866
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 359 020	14 783 434
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		14 363 020	14 787 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 963	9 216
Aktuell skattefordran		1 761	-
Övriga fordringar		3 420	62 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 102	198 522
Summa kortfristiga fordringar		212 246	270 414
<i>Kassa och bank</i>	8	8 654 653	6 299 084
Summa omsättningstillgångar		8 866 899	6 569 498
SUMMA TILLGÅNGAR		23 229 919	21 356 932

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		5 522 485	5 223 016
Summa bundet eget kapital		6 012 417	5 712 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		12 508 749	10 496 607
Årets resultat		2 114 988	2 311 611
Summa fritt eget kapital		14 623 737	12 808 218
Summa eget kapital		20 636 154	18 521 166
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 439 996	1 599 996
Summa långfristiga skulder		1 439 996	1 599 996
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		173 331	147 911
Aktuella skatteskulder		-	79 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		820 438	848 469
Summa kortfristiga skulder		1 153 769	1 235 770
Summa skulder		2 593 765	2 835 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 229 919	21 356 932

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	1,58%
- Om- och tillbyggnader	20 & 25 år
- Inventarier, verktyg och installationer	10,5,3 år

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 247 448	8 079 187
Hyror	235 765	245 206
Hysesbortfall	-66 223	-85 763
Övriga avgifter	600	600
	<u>8 417 590</u>	<u>8 239 230</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	59 817	45 412
	<u>59 817</u>	<u>45 412</u>
Summa	8 477 407	8 284 642

Den 1 oktober 2020 höjdes avgifterna med 2 %.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	1 439 406	255 154
Uppvärmning (från 2021 är el & värme sammanslaget under Energi)	-	1 158 595
Vatten	939 248	781 154
Renhållning	315 793	261 367
Löpande underhåll	401 552	468 898
Fastighetservice	1 470 389	1 344 267
Fastighetsförsäkring	139 961	137 315
Kommunikation	373 060	347 779
Fastighetsavgift/-skatt	211 979	211 980
Summa	5 291 388	4 966 509

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	250	3 875
Kontorsmaterial	-	2 156
Förvaltningskostnader	253 140	210 665
Lagsökningskostnader	394	3 979
Advokatkostnader	21 507	91 921
Arvode extern revisor	19 625	18 500
Summa	294 916	331 096

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Arvode	72 010	82 560
Sociala kostnader	22 617	25 940
Summa	94 627	108 500

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 515 681	-15 015 023
Årets avskrivningar	-477 476	-500 658
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 993 157	-15 515 681
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
Utgående redovisat värde	14 120 092	14 597 568
varav byggnader	14 120 092	14 597 568

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	52 000 000	17 600 000	69 600 000
Hyreshus lokaler	318 000	-	318 000
Summa	52 318 000	17 600 000	69 918 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	185 866	-
Årets anskaffningar (stambyte)	53 062	185 866
Överfört till om- och tillbyggnader		-
Vid årets slut	238 928	185 866

Föreningen står inför ett stambyte- och badrumsrenovering. Beräknad slutkostnad enligt underhållsplanen är ca 55-60 miljoner kronor.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 8 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	-	11 767
Handelsbanken	8 654 653	6 287 317
Summa	8 654 653	6 299 084

Handkassan är avslutad oktober 2020. Föreningen använder sig av tjänsten hos First Card sedan dess.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
Stadshypotek	1,84%	2023-11-24	2023-11-24	1 599 996	1 759 996
Summa				1 599 996	1 759 996
varav kortfristig del				160 000	160 000
varav långfristig del				1 439 996	1 599 996

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 799 996 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	7 575 000	7 575 000
varav eget förvar	-2 915 100	-965 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 659 900	6 609 900

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Bjuv, 2021-12-02.

Anders Magnusson

Johanna Sundberg

Jack-Benny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Afrodita Cristea
BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557458757001

Dokument

857 Bjuvshus nr 2 årsredovisning 2021 sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2021-12-02 12:23:22 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2021-12-06 17:33:00 CET (+0100)

Initierare

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

Signerande parter

Anders Magnusson (AM)
Mankan74@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS MAGNUSSON"
Signerade 2021-12-02 22:06:53 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACK-BENNY PERSSON"
Signerade 2021-12-02 12:47:50 CET (+0100)

Johanna Sundberg (JS)
missjohanna80@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA SUNDBERG"
Signerade 2021-12-02 12:24:55 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2021-12-06 17:33:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557458757001

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 01/09/2020-31/08/2021.

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 2021 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.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjuvshus nr 2 för räkenskapsåret 01/09/2020-31/08/2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Bjuv

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557458989560

Dokument

857 Bjuvshus nr 2 Revisionsberättelse digital
signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-12-06 17:29:36 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-12-06 17:32:28 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2021-12-06 17:32:28 CET (+0100)

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



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 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. 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne