



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

Brf Bjuvshus nr 2 i Bjuv

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och 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 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-01-13 av HSB Skåne.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Stambytesprojektet har startats upp under året

Följande underhållsåtgärder planeras de kommande 10 åren:

- stambytesprojektet som styrelsen jobbar aktivt med i samarbete med HSB.
- byte av entrépartier.

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Årets resultat blev ca 2 725 000 kr att jämföra med föregående års resultat på ca 2 115 000 kr.

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till ca 2 461 000 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var ca 1 816 000 kr. Detta resultatet tar hänsyn till det kommande planerade underhållet de kommande 20 åren.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 445 000 kr, föregående år var reserveringen 473 000kr. Avsättningen baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2022-08-31

De likvida medlen uppgick till 11 274 721 kr respektive 8 654 653 kr föregående år.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5 % 2022-10-01

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-01-26.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Magnusson, ordförande

Jack-Benny Persson

Marie Larsson Grönman

Suppleanter:

Sofia Hallqvist

Christina Sandberg

Jeanette Söderström

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 28 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	8 657	8 418	8 239	7 898
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 725	2 115	2 308	1 786
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 461	1 816	1 980	2 010
Soliditet (%)	90%	89%	87%	77%
Årsavgift (kr/kvm)	896	872	855	829
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	483	558	487	482
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	206	251	215	216
Lån (kr/kvm)	141	169	173	366
Räntekänslighet i %	0%	0,2%	0%	0,5%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 582	8 976	7 480	6 970

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 10192 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

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		5 522 485	12 508 748	2 114 988
Disposition enligt stämmobeslut				2 114 988	-2 114 988
Till fond för yttre underhåll			445 000	-445 000	
Från fond för yttre underhåll			-180 863	180 863	
Årets resultat					2 725 165
Vid årets slut	489 932		5 786 622	14 359 599	2 725 165

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 725 165	2 114 988
Från fond för yttre underhåll*	180 863	173 531
Till fond för yttre underhåll**	-445 000	-473 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 461 028	1 815 519

* 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	14 359 599,00
Årets resultat	2 725 164,94
Balanseras i ny räkning	17 084 763,94

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	8 656 655	8 417 590
Övriga rörelseintäkter		52 133	59 817
Summa rörelsens intäkter		8 708 788	8 477 407
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 920 860	-5 291 388
Planerat underhåll		-180 863	-173 531
Övriga externa kostnader	3	-279 080	-294 916
Personalkostnader och arvoden	4	-103 990	-94 627
Avskrivningar		-471 037	-477 476
Summa rörelsens kostnader		-5 955 830	-6 331 938
Rörelseresultat		2 752 958	2 145 469
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 821	-30 675
Summa finansiella poster		-27 793	-30 481
Resultat efter finansiella poster		2 725 165	2 114 988
Årets resultat		2 725 165	2 114 988

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 649 055	14 120 092
Pågående nyanläggningar	6	685 010	238 928
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 334 065	14 359 020
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		14 338 065	14 363 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 463	7 963
Aktuell skattefordran		-	1 761
Övriga fordringar		3 213	3 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 763	199 102
Summa kortfristiga fordringar		220 439	212 246
<i>Kassa och bank</i>	8	11 274 721	8 654 653
Summa omsättningstillgångar		11 495 160	8 866 899
SUMMA TILLGÅNGAR		25 833 225	23 229 919

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 932	489 932
Fond för yttre underhåll		5 786 622	5 522 485
Summa bundet eget kapital		6 276 554	6 012 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 359 599	12 508 749
Årets resultat		2 725 165	2 114 988
Summa fritt eget kapital		17 084 764	14 623 737
Summa eget kapital		23 361 318	20 636 154
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 279 996	1 439 996
Summa långfristiga skulder		1 279 996	1 439 996
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		218 081	173 331
Aktuella skatteskulder		27 989	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		785 841	820 438
Summa kortfristiga skulder		1 191 911	1 153 769
Summa skulder		2 471 907	2 593 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 833 225	23 229 919

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 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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 488 117	8 247 448
Hyror	220 500	235 765
Hysesbortfall	-52 562	-66 223
Övriga avgifter	600	600
	<u>8 656 655</u>	<u>8 417 590</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	52 133	59 817
	<u>52 133</u>	<u>59 817</u>
Summa	8 708 788	8 477 407

Den 1 oktober 2021 höjdes avgifterna med 3 %.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	1 465 894	1 439 406
Vatten	636 843	939 248
Renhållning	326 157	315 793
Löpande underhåll	241 831	401 552
Fastighetsservice	1 479 395	1 470 389
Fastighetsförsäkring	144 209	139 961
Kommunikation	384 801	373 060
Fastighetsavgift/-skatt	241 730	211 979
Summa	4 920 860	5 291 388

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kreditupplysning	-	250
Förvaltningskostnader	231 853	253 142
Lagsökningskostnader	9 085	394
Advokatkostnader	17 766	21 507
Arvode extern revisor	20 375	19 625
Summa	279 079	294 918

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Arvode	78 610	72 010
Milersättning	640	-
Sociala kostnader	24 740	22 617
Summa	103 990	94 627

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 113 249	30 113 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 993 157	-15 515 681
Årets avskrivningar	-471 037	-477 476
Årets återföring avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 464 194	-15 993 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark		
Utgående redovisat värde	13 649 055	14 120 092
varav byggnader	13 649 055	14 120 092

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	61 000 000	18 800 000	79 800 000
Hyreshus lokaler	233 000	-	233 000
Summa	61 233 000	18 800 000	80 033 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	238 928	185 866
Årets anskaffningar (stambyte)	446 082	53 062
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-
Vid årets slut	685 010	238 928

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

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i Riksbyggen	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

Not 8 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handelsbanken	11 274 721	8 654 653
Summa	11 274 721	8 654 653

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>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Stadshypotek	1,84%	2023-11-24	2023-11-24	1 439 996	1 599 996
Summa				1 439 996	1 599 996
varav kortfristig del				160 000	160 000
varav långfristig del				1 279 996	1 439 996

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>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	7 575 000	7 575 000
varav eget förvar	-2 915 100	-2 915 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 659 900	4 659 900

Underskrifter

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

Bjuv,

Anders Magnusson

Marie Larsson Grönman

Jack-Benny Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557483655859

Dokument

857 Bjuvshus 2 årsredovisning 2022 - digital signering.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-12-19 11:36:39 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-12-21 12:39:17 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 2022-12-19 14:11:05 CET (+0100)

Jack-Benny Persson (JP)

jack-benny@cyberinfo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACK-BENNY PERSSON"

Signerade 2022-12-21 11:38:22 CET (+0100)

Marie Grönman Larsson (MGL)

Marie.larsson.gronman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE LARSSON GRÖNMAN"

Signerade 2022-12-20 15:19:52 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2022-12-21 12:39:17 CET (+0100)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557483655859

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 01/09/2021-31/08/2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 01/09/2021-31/08/2022 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

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: 19690709xxxx

IP: 2.66.xxx.xxx

2022-12-21 11:38:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omfördelning mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne