

Original

Årsredovisning för

Brf Bjuvshus nr 2

743000-2035

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31



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

Stadgenlig 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

Belopp i kr	Not	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		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

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		14 338 065	14 363 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Kassa och bank	8	11 274 721	8 654 653
Summa omsättningstillgångar		11 495 160	8 866 899
SUMMA TILLGÅNGAR		25 833 225	23 229 919

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
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			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 279 996	1 439 996
Summa långfristiga skulder		1 279 996	1 439 996
Kortfristiga skulder			
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 viktnad 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. 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

	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	<u>8 708 788</u>	<u>8 477 407</u>

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	<u>4 920 860</u>	<u>5 291 388</u>

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	<u>279 079</u>	<u>294 918</u>

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	<u>103 990</u>	<u>94 627</u>

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

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
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

	2022-08-31	2021-08-31
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>

