

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bjuvshus nr 1
Org nr: 743000-2068

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1 för
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-02.

Föreningen har sitt säte i Bjuvs kommun.

Årets resultat är 2 142 tkr bättre än föregående år, främst på grund av lägre driftskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har minskat i jämförelse mot föregående på grund av lägre kostnader för planerat underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 196 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -49 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden i Bjuvs kommun. På fastigheten finns 2 st. byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Östergatan 7 A-B samt Norra Ringgatan 5 A-B i Bjuv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	18
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	4

Total tomtarea 3 900 m²

Total bostadsarea 1 855 m²

Total lokalarea 74 m²

Årets taxeringsvärde	16 760 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 628 000 kr

Riksbyggens kontor i Klippan har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr och planerat underhåll för 355 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2025 och bedöms vara aktuell. Underhållsplanen visar på ett underhålls- och investeringsbehov på 50 443 tkr för de närmaste 50 åren. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 005 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2014	Miljöhus
Installationer	2014	Spolning
Utemiljö	2014	Planering, asfaltering
Installationer	2015	VVS Installationer
Säkerhetsdörrar	2015	
Huskropp utvändigt	2017	Målning av takfot
Installationer	2018	Fiber, trapphusbelysning
Huskropp	2020/21	Nya fönster
Huskropp	2020/21	Nytt miljöhus
Installationer	2021/22	Byte armaturer i källare
Markytor	2022/23	Asfaltering
Installationer	2023/24	Byte av värmesystem/energioptimering

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	20 809	Skyddsrumsåtgärder
Markytor	75 000	Asfaltarbeten och åtgärder kantsten
Övrigt	258 728	Rörligt arvode

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Struwe	Ordförande	2025
Birthe Nilsson	Vice ordförande	2025
Patric Nilsson	Sekreterare	2026
Ann-Kristin Svensson	Ledamot	2026
Emily Mineur	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Karlsson	Suppleant	2025
Oksana Fedyna	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025
Eva Lindell	Förtroendevald revisor	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-09-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % 2025-09-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 193 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

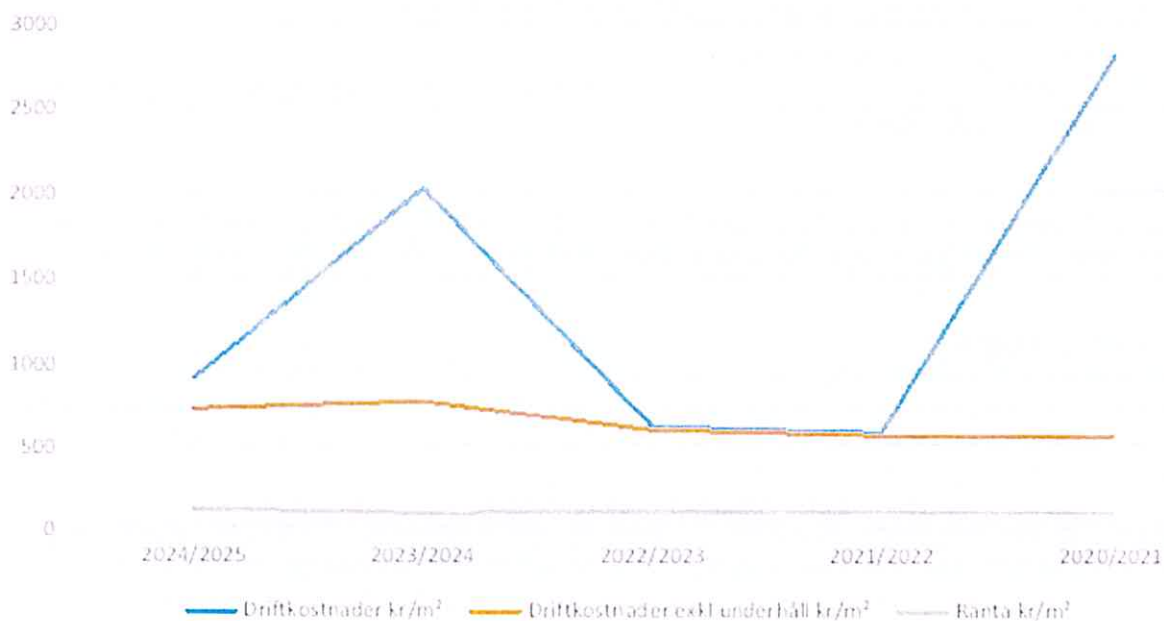
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 241	2 186	2 072	2 046	2 027
Resultat efter finansiella poster*	-245	-2 387	283	307	-4 035
Resultat exkl. avskrivningar	-49	-2 191	479	508	-3 804
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 054	-2 372	-17	63	-4 257
Balansomslutning	8 844	9 307	10 693	10 683	11 163
Årets kassaflöde	-642	-1 212	225	-281	489
Soliditet %*	-15	-15	9	7	4
Likviditet %	8	126	400	693	135
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	98	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 148	1 116	1 065	1 051	1 040
Driftkostnader kr/kvm	892	2 007	609	571	2 787
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	708	753	583	549	552
Energikostnad kr/kvm*	347	351	289	279	269
Underhållsfond kr/kvm	431	94	440	209	54
Reservering till underhållsfond kr/kvm	521	94	257	231	235
Sparande kr/kvm*	158	118	275	285	262
Ränta kr/kvm	99	84	86	91	91
Skuldsättning kr/kvm*	5 103	5 254	4 876	5 017	5 314
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 103	5 254	4 876	5 017	5 314
Räntekänslighet %*	4,4	4,7	4,6	4,8	5,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Kommentar till årets förlust:

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 245 tkr för verksamhetsåret samt ett underskott i det egna kapitalet på 1 323 tkr. Det egna kapitalet har förbättrats sedan föregående år. Föreningen kommer under räkenskapsåret 2025–2026 gå över till att redovisa enligt K3-regelverket och då kommer delar av underhållet på fastigheten att bokföras som investeringar, samt skrivas av på komponenternas verkliga livslängd. Detta kommer ge ett jämnare och mer rättvisande resultat över tid. Under 2020–2021 gjorde föreningen ett större underhåll på 4 300 tkr för bland annat fönsterbyte och under 2024 gjordes underhåll i bl.a. värmeeffektivisering uppgående till 2 371 tkr. Dessa projekt har enligt nuvarande K2-regelverk klassificerats som underhåll och därmed påverkat resultatet med hela kostnaden det år projekten utförts och varit direkt bidragande till föreningens underskott i det egna kapitalet. Enligt K3-regelverket hade dessa projekt klassats som investeringar och därigenom tagits upp som tillgångar i föreningens balansräkning och sedan endast påverkat resultatet med dess årliga avskrivningar under komponenternas livslängd. Efter övergången till redovisning enligt K3 kommer föreningens resultat som en följd bli mer rättvisande över tid.

Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och ser därför kontinuerligt över föreningens löpande kostnader. Utöver detta beslutade styrelsen vid årets budgetarbete att höja årsavgifterna med 3 %.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 000	3 281 197	181 000	-2 518 804	-2 386 924
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 386 924	2 386 924
Reservering underhållsfond			1 005 000	-1 005 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-354 536	354 536	
Överföring från uppskrivningsfonden		320 000		-320 000	
Årets resultat					-245 204
Vid årets slut	46 000	3 601 197	831 464	-5 876 192	-245 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 905 728
Årets resultat	-245 204
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 005 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	354 536
Summa	-5 801 396

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 801 396

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 240 855	2 185 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	3 545
Summa rörelseintäkter		2 241 875	2 189 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 720 433	-3 870 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-305 629	-295 275
Personalkostnader	Not 6	-71 681	-49 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 949	-195 949
Summa rörelsekostnader		-2 293 692	-4 411 426
Rörelseresultat		-51 817	-2 221 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	212	7 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-193 599	-172 529
Summa finansiella poster		-193 387	-164 961
Resultat efter finansiella poster		-245 204	-2 386 924
Årets resultat		-245 204	-2 386 924

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 286 408	8 162 357
Summa materiella anläggningstillgångar		8 286 408	8 162 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		8 344 908	8 220 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		83 628	34 876
Övriga fordringar	Not 12	76	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 585	59 391
Summa kortfristiga fordringar		149 289	94 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	349 626	991 738
Summa kassa och bank		349 626	991 738
Summa omsättningstillgångar		498 915	1 086 023
Summa tillgångar		8 843 823	9 306 880

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 000	46 000
Uppskrivningsfond		3 601 197	3 281 197
Fond för yttre underhåll		831 464	181 000
Summa bundet eget kapital		4 478 661	3 508 197
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 556 192	-2 518 804
Årets resultat		-245 204	-2 386 924
Summa fritt eget kapital		-5 801 396	-4 905 728
Summa eget kapital		-1 322 735	-1 397 531
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 288 458	9 843 040
Summa långfristiga skulder		4 288 458	9 843 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 554 582	291 768
Leverantörsskulder		29 932	298 241
Skatteskulder		3 924	-396
Övriga skulder	Not 16	9 837	9 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	279 825	261 921
Summa kortfristiga skulder		5 878 100	861 371
Summa eget kapital och skulder		8 843 823	9 306 880

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-51 817	-2 221 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	195 949	195 949
	144 132	-2 026 014
Erhållen ränta	2 580	8 645
Erlagd ränta	-194 771	-172 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 059	-2 190 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-57 373	-22 268
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-244 913	272 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-350 344	-1 939 882
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-291 768	-271 768
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-291 768	728 232
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-642 112	-1 211 650
Likvida medel vid årets början	991 738	2 203 388
Likvida medel vid årets slut	349 626	991 738
Kassa och Bank BR	349 626	991 738

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 213 832	2 153 208
Hyror, garage	12 000	12 000
Övriga ersättningar	15 032	20 724
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-14
Summa nettoomsättning	2 240 855	2 185 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	1 020	3 545
Summa övriga rörelseintäkter	1 020	3 545

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-354 536	-2 418 792
Reparationer	-135 956	-183 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 324	-47 387
Försäkringspremier	-37 630	-32 160
Kabel- och digital-TV	-14 757	-15 601
Återbäring från Riksbyggen	1 800	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 453	-10 304
Serviceavtal	-13 877	-28 049
Obligatoriska besiktningar	-17 375	-33 549
Snö- och halkbekämpning	-18 463	-27 778
Statuskontroll	-30 123	-18 010
Förbrukningsinventarier	-4 777	-23 728
Vatten	-220 820	-199 555
Fastighetsel	-53 768	-53 485
Uppvärmning	-395 511	-424 827
Sophantering och återvinning	-42 558	-54 042
Förvaltningsarvode drift	-318 305	-300 201
Summa driftskostnader	-1 720 433	-3 870 947

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-220 917	-207 129
IT-kostnader	-4 563	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 750	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 118	-6 954
Kreditupplysningar	-38 078	-46 339
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 713	-8 021
Representation	0	-40
Kontorsmateriel	-3 900	-1 600
Medlems- och föreningsavgifter	-2 535	-2 535
Bankkostnader	-3 986	-3 283
Övriga externa kostnader	-1 070	0
Summa övriga externa kostnader	-305 629	-295 275

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-51 000	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	0
Sociala kostnader	-10 681	-7 254
Summa personalkostnader	-71 681	-49 254

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-195 949	-195 949
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-195 949	-195 949

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4	3 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	151	3 893
Övriga ränteintäkter	56	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	212	7 567

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-191 852	-161 672
Övriga räntekostnader	-1 747	-789
Övriga finansiella kostnader	0	-10 068
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 599	-172 529

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	905 660	905 660
Mark	198 803	198 803
Tillkommande utgifter	10 606 978	10 606 978
	11 711 441	11 711 441
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 711 441	11 711 441

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-905 660	-905 660
Tillkommande utgifter	-5 924 621	-5 728 672
	-6 830 281	-6 634 332

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-195 949	-195 949
	-195 949	-195 949

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivning mark	3 281 197	3 281 197
Årets uppskrivning mark	320 000	0
Utgående uppskrivning mark	3 601 197	3 281 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 286 408	8 162 357

Varav

Byggnader	0	0
Mark	3 800 000	3 480 000
Tillkommande utgifter	4 486 408	4 682 357

Taxeringsvärden

Bostäder	16 512 000	8 372 000
Lokaler	248 000	210 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>12 960 000</i>	<i>6 610 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 800 000</i>	<i>1 972 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
117 Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening á 500 kr	58 500	58 500
Summa andra långfristiga fordringar	58 500	58 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	76	18
Summa övriga fordringar	76	18

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	4	2 373
Förutbetalda försäkringspremier	13 140	11 350
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 498	43 327
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 909	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 034	2 341
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 585	59 391

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 373	0
Transaktionskonto	345 253	989 738
Summa kassa och bank	349 626	991 738

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	9 843 040	10 134 808
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-291 768	-291 768
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut	-5 262 814	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 288 458	9 843 040

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,97%	2025-11-28	1 000 000,00	0,00	20 000,00	980 000,00
SWEDBANK	1,70%	2026-08-25	4 499 518,00	0,00	98 352,00	4 401 166,00
SWEDBANK	1,66%	2026-12-22	724 992,00	0,00	65 912,00	659 080,00
SWEDBANK	1,74%	2028-11-24	1 961 868,00	0,00	53 752,00	1 908 116,00
SWEDBANK	1,87%	2030-08-23	1 948 430,00	0,00	53 752,00	1 894 678,00
Summa			10 134 808,00	0,00	291 768,00	9 843 040,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 291 768 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån uppgående till 5 262 814 exkl. amortering som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår, vilket gör att även denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 288 458 kr exkl. amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner	9 837	9 837
Summa övriga skulder	9 837	9 837

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 682	7 258
Upplupna räntekostnader	27 238	28 410
Upplupna elkostnader	4 040	877
Upplupna revisionsarvoden	8 750	0
Upplupna styrelsearvoden	61 000	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 175	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 535
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 940	180 842
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 825	261 921

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	10 482 000	10 482 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

Årsredovisningen undertecknas 2026-02-03


Martin Struwe

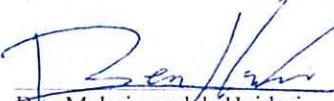

Patric Nilsson



Ann-Kristin Svensson


Birthe Nilsson


Emily Mineur

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-05


Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor


Eva Lindell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1

Org.nr 743000-2068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-08-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Anmärkning

Tillhandahållandet av handlingar för den årsstämman som hölls under 2025 har inte skett senast två veckor före årsstämman enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap 23§.


Ben Mahajezadeh-Heidari den
Auktoriserad revisor

Helsingborg

2026-02-05

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bjuvshus nr 1 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

