

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Bikupan
Org nr: 716408-0231



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bikupan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 1979-02-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 938 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bikupan 4 i Halmstads Kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 93 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1982. Fastighetens adress är Kasten Rönnowsgatan 3 i Halmstad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	31	30	21	3	93

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		90	

Total tomtarea	3 935 m ²
Total bostadsarea	7 025 m ²
Total lokalarea	1 110 m ²

Årets taxeringsvärde	113 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 507 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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 260 tkr och planerat underhåll för 111 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 553 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 285 tkr (183 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr (170 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning (kr)	Belopp
Installationer	39 514
Huskropp utvändigt	39 090
Övrigt	32 171

Handwritten signature/initials

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonny Olsson	Ordförande	2019-10-01
Henrik Persson	Ledamot	2020
Ljiljana Azaric	Ledamot	2020
Eva Salo	Ledamot	2020
Ulf Petersson	Tf ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Svensson	Suppleant	2021
Alexander Mattsson	Suppleant	2020
Eva Westerberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Johansson	Förtroendevald revisor
KPMG	Auktoriserat revisionsbolag

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Bengtsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Ryhög	2020
Camilla Gonzales	2020
Bengt- Åke Bengtsson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har projekt avseende installation av 5 laddstationer i garaget och installation av fiber genomförts. Projekten är värdehöjande för fastigheten och har därför aktiverats som tillgångar med avskrivningar istället för att kostnadsföras under räkenskapsåret.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften. Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020.

Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt. Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 % samt garageavgiften höjdes med 25 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

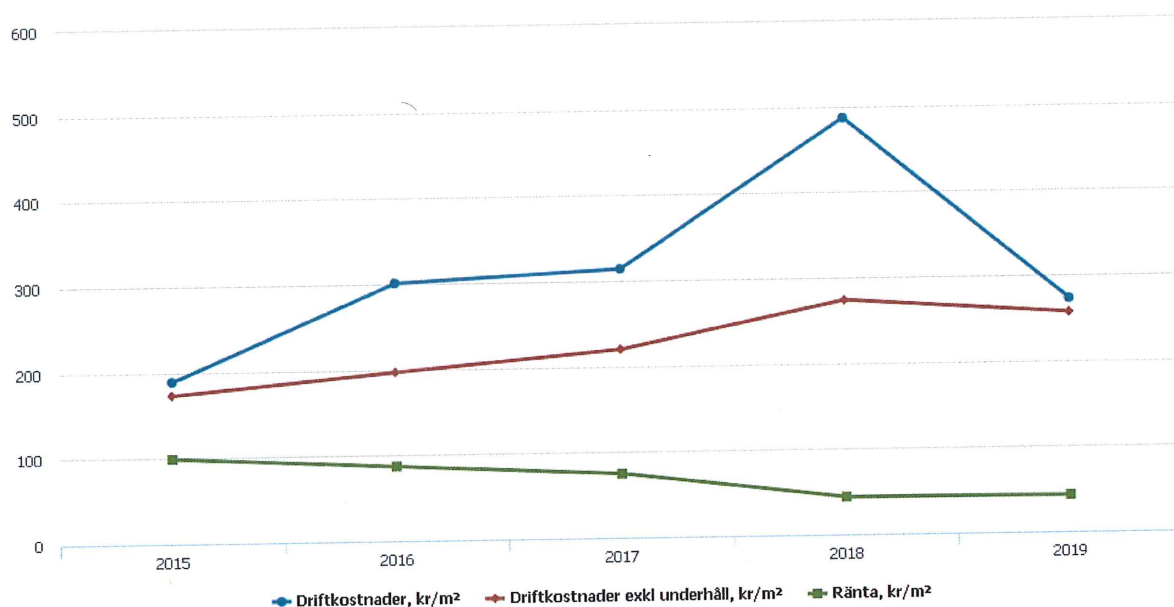
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 996	4 940	4 395	4 242	4 238
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 439	-510	149	376	1 177
Soliditet %	29	26	26	28	26
Driftkostnader, kr/m ²	273	487	315	301	189
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	257	274	220	197	173
Ränta, kr/m ²	43	44	75	87	99



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 488 531	4 955 554	1 568 268	-509 987
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-509 987	509 987
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-110 775	110 775	
Årets resultat				1 438 724
Vid årets slut	1 488 531	6 044 779	-30 944	1 438 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 058 281
Årets resultat	1 438 724
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 775
Summa	1 407 779

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 407 779

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 995 714	4 940 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 744	24 257
Summa rörelseintäkter		5 027 458	4 964 270
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 919 049	-3 963 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-748 035	-719 968
Personalkostnader	Not 6	-133 195	-103 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-499 752	-346 054
Summa rörelsekostnader		-3 300 032	-5 132 335
Rörelseresultat		1 727 426	-168 065
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	13 392	13 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	104	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 199	-355 364
Summa finansiella poster		-288 702	-341 922
Resultat efter finansiella poster		1 438 724	-509 987
Årets resultat		1 438 724	-509 987

Handwritten signature and mark.

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 11	554 165	0
Summa immateriella tillgångar		554 165	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	26 655 810	26 878 794
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	203 842	232 962
Summa materiella anläggningstillgångar		27 413 816	27 111 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		27 553 316	27 251 256
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 485	10 144
Övriga fordringar	Not 16	73 455	60 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	85 745	241 385
Summa kortfristiga fordringar		161 685	312 147
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 644 175	831 816
Summa kassa och bank		2 644 175	831 816
Summa omsättningstillgångar		2 805 860	1 143 963
Summa tillgångar		30 359 176	28 395 219



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 488 531	1 488 531
Fond för yttre underhåll		6 044 780	4 955 554
Summa bundet eget kapital		7 533 311	6 444 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 945	1 568 268
Årets resultat		1 438 724	-509 987
Summa fritt eget kapital		1 407 779	1 058 281
Summa eget kapital		8 941 090	7 502 366
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 325 000	19 325 000
Summa långfristiga skulder		19 325 000	19 325 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	64 257	366 139
Skatteskulder	Not 21	3 934	0
Övriga skulder	Not 22	1 458 625	837 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	566 270	363 779
Summa kortfristiga skulder		2 093 086	1 567 853
Summa eget kapital och skulder		30 359 176	28 395 219

Py

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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
Immateriell tillgång - Fiber	Linjär	15
Byggnader	Linjär	110
Installationer - IMD	Linjär	10
Markanläggningar - uteplats och belysning	Linjär	30
Byggnad - miljöhus	Linjär	50
Byggnad - Laddstationer garage	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 155 960	4 155 960
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-149 999	-149 999
Hyrer, garage	337 905	338 635
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 625	-17 950
Elavgifter	682 473	613 367
Summa nettoomsättning	4 995 714	4 940 013

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	24 601	13 156
Fakturerade kostnader	900	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	9
Övriga rörelseintäkter	6 243	10 912
Summa övriga rörelseintäkter	31 744	24 257

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-110 775	-1 736 547
Reparationer	-259 841	-643 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 436	-139 411
Försäkringspremier	-52 830	-51 291
Kabel- och digital-TV	-70 311	-69 701
Återbäring från Riksbyggen	10 300	8 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-887	-860
Serviceavtal	-58 176	-13 335
Obligatoriska besiktningar	-7 234	-44 902
Snö- och halkbekämpning	-9 422	-18 812
Förbrukningsinventarier	-3 523	-36 776
Vatten	-109 199	-104 161
Fastighetsel	-947 093	-929 014
Sophantering och återvinning	-160 805	-180 583
Förvaltningsarvode drift	-2 819	-2 438
Summa driftkostnader	-1 919 049	-3 963 225

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-640 601	-644 407
IT-kostnader	0	-119
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 294	0
Kreditupplysningar	-1 575	-1 048
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 163	-14 969
Representation	-1 700	0
Kontorsmateriel	-9 775	0
Telefon och porto	-4 900	-3 439
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 696	0
Bankkostnader	-1 910	-525
Övriga externa kostnader	-37 996	-39 586
Summa övriga externa kostnader	-748 035	-719 968

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-59 150	-36 700
Sammanträdesarvoden	-20 000	-16 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 650	-19 600
Övriga kostnadsersättningar	-3 629	-14 835
Sociala kostnader	-20 766	-15 252
Summa personalkostnader	-133 195	-103 087

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Immateriell tillgång	-39 585	0
Avskrivning Byggnader	-364 380	-300 267
Avskrivning Markanläggningar	-66 667	-16 667
Avskrivning Inventarier och installationer	-29 120	-29 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-499 752	-346 054

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening 48 kr á 279 andelar.	13 392	13 392
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	13 392	13 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33	35
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	104	50

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 088	-355 314
Övriga räntekostnader	-111	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 199	-355 364

Not 11 Immateriella tillgångar**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Årets anskaffningar		
Immateriell tillgång - Fiber	593 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	593 750	0

Årets avskrivningar

Immateriell tillgång – Fiber	-39 585	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 585	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	554 165	0

Varav

Immateriell tillgång – Fiber	554 165	0
------------------------------	---------	---



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 776 749	29 276 749
Mark	1 800 000	1 800 000
Markanläggning	2 000 000	0
	34 576 749	31 076 749
Årets anskaffningar		
Byggnader	208 063	1 500 000
Markanläggning	0	2 000 000
	208 063	3 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 784 812	34 576 749
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 681 288	-7 381 021
Markanläggningar	-16 667	0
	-7 697 955	-7 381 021
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-364 380	-300 267
Årets avskrivning markanläggningar	-66 667	-16 667
	-431 047	-316 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 129 002	-7 697 955
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 655 810	26 878 794
Varav		
Byggnader	22 939 143	23 095 461
Mark	1 800 000	1 800 000
Markanläggningar	1 916 667	1 983 333
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	83 000 000
Lokaler	1 708 000	1 507 000
	113 708 000	84 507 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	70 708 000	58 507 000
varav mark	43 000 000	26 000 000

Handwritten signature and date "27"

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	355 469	355 469
Installationer	97 143	97 143
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	452 612	452 612
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-122 507	-93 387
Installationer	-97 143	-97 143
	-219 650	-190 530
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	29 120	29 120
	29 120	29 120
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-151 627	-122 507
Installationer	-97 143	-97 143
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-248 770	-219 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 842	232 962
Varav		
Inventarier och verktyg	203 842	232 962

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
279 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	139 500	139 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	139 500	139 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 485	1 251
Kundfordringar	0	8 893
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 485	10 144

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 796
Skattekonto	73 455	58 822
Summa övriga fordringar	73 455	60 618

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 443	52 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 001	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 301	17 145
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	171 410
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 745	241 385

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	11 014	10 981
Transaktionskonto	2 633 161	820 835
Summa kassa och bank	2 644 175	831 816

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 325 000	19 325 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 325 000	19 325 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2020-06-17	7 750 000,00	0,00	0,00	7 750 000,00
SWEDBANK	1,88%	2023-02-24	11 575 000,00	0,00	0,00	11 575 000,00
Summa			19 325 000,00	0,00	0,00	19 325 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 325 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	64 257	366 139
Summa leverantörskulder	64 257	366 139

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 934	0
Summa skatteskulder	3 934	0

Dy

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	832 368	822 332
Övriga skulder	614 313	0
Skuld för moms	4 678	15 603
Skuld sociala avgifter och skatter	6 950	0
Clearing	316	0
Summa övriga skulder	1 458 625	837 935

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 881	0
Upplupna elkostnader	84 659	57 291
Upplupna kostnader för renhållning	13 635	13 174
Upplupna kostnader för administration	43 809	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	74 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	800	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	407 486	218 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 270	363 779



Not Ställda säkerheter**2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

29 866 000

29 866 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

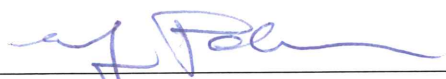
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Halmstad 2020-04-08

Ort och datum



Ulf Ingvar Petersson



Ljiljana Azaric



Eva Salo



Henrik Persson

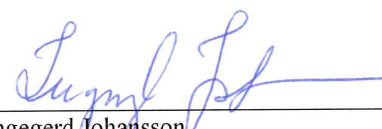


Magnus Svensson (ersätter Jonny Olsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-08

KPMG AB

Terese Larsson
Auktoriserad revisorIngegerd Johansson
Förtroendevald revisor

BRF Bikupan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bikupan 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bikupan, org. nr 716408-0231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bikupan för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bikupan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 8 april 2020

KPMG AB



Terese Larsson

Auktoriserad revisor



Ingegerd Johansson

Förtroendevald revisor