







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bohusgården i Uddevalla

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bohusgården i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A DANMARK 2 ISLAND	1957-01-01	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
202	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 378
48	garageplatser	618
12	garageplatser MC	46
12	garageplatser cykel	24
144	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	66
2	lokaler (övernattninglägenheter)	38
1	lokal (föreningslokal)	70
23	förråd	70
Totalt 446 objekt		**13 310**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 78 st 2 rok, 93 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Larsson	Ordförande
Orvar Brattberg	Ledamot
Thomas Lindlöf	Ledamot
Dan Hjortskog	Ledamot
Lars Sandström	Ledamot
Katarina Ågren	Ledamot
Marie Kristensson	Ledamot
Anders Adolfsson	Ledamot
Frida Niklasson	Ledamot
Krister Gunnarsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Larsson, Thomas Lindlöf, Katarina Ågren och Anders Adolfsson.

Firman tecknas två i förening av Dan Hjortskog, Lars Sandström, Anders Adolfsson och Robert Larsson.

Revisorer har varit: Sune Nyman med Benny Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Fossum (sammankallande), Lotta Wall samt Tobias Wassberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-14. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Första beslutet för att anta Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften för kommande år är oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-22.

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

- Fogat om allt schiffer på samtliga hus. Nuvarande fog är av elastiskt material som rör sig istället för den gamla statistiska fogen.
- Nytt fläktsystem i garaget där det numera sitter en fläkt istället för 3 stycken.
- Föreningens 18 takkupoler har bytts ut mot nyare varianter i hopp att motverka vattenläckage.
- Alla södersidor på fastigheterna har tätats för att motverka vattengenomträngningar in i vardagsrummen.
- Rabatt vid 3B har lagats och ersatts med dekorsten istället för växter.
- Nytt digitalt bokningssystem med digitala tavlor i entréerna.
- Extraamorteringar på 4 300 000 kr utöver det 3 000 000 kr som är schemalagda.
- Asfaltering entréer, runt parkeringar samt mot muren vid parkeringar.
- Ny garageport i mellangaraget.
- Ny tvätt och torkrumsutrustning i tvättstugan på Nordens väg 4A.
- Reparationer och ny dörrautomatik till vissa av entrédörrarna.
- Nya möbler och inredning till föreningslokalen.
- Nya stadgar är antagna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990-1992	Stamrenovering
2007	Byte av fasad, den gula delen som finns i söder och norrläge
2013-2017	Nya trädgårdar och utemiljöer
2016-2022	Ny lekplats med gummiasfalt samt konstgräs med dränering undertill
2017	Relining stamnät Nordens väg
2018	Nytt gym i gamla pannrummet 3B
2018	Målning av samtliga trapphus
2018-2019	Relining extratoaletter/lokaler
2020	Ny övernattningslägenhet 1B
2020	Relining av avloppstam mellan 1A och 3B
2021	Installation av 18 st elbilsplatser
2021	Renovering solaltaner
2016-2021	38 nya parkeringsplatser
2021	Nya stigarledningar i samtliga hus
2019-2022	Nya fläktar till ventilationssystemen
2024	Digitalt bokningssystem med entrétavlor
2024	Ny fog till alla våra fastigheter. Mjukfog har ersatt den gamla brukfogen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Nytt styrsystem
2025	OVK besiktning
2025	Takmålning
2025	Ev Solceller i samband med takmålning

Fokus på energieffektivisering och undersöka alla de möjligheter som kan finnas. Föreningen undersöker solceller och även avloppsåtervinning för att nämna några projekt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 251 och under året har det tillkommit 28 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	542	435	389	379
Skuldsättning, kr/kvm	3 067	3 839	4 036	4 189
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 298	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	292	192	177	177
Årsavgifter, kr/kvm	1 349	899	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 342	957	909	919
Nettoomsättning, tkr	17 778	11 830	11 808	11 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 985	2 975	1 985	1 063
Soliditet, %	48	43	39	37

* 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	365 825	0	0	365 825
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	16 320 150	0	0	16 320 150
Underhållsfond, kr	10 421 117	0	-65 820	10 355 297
S:a bundet eget kapital, kr	**27 107 092**	**0**	**-65 820**	**27 041 272**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 330 648	2 975 003	65 820	11 371 471
Årets resultat, kr	2 975 003	-2 975 003	1 984 542	1 984 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**11 305 651**	**0**	**2 050 362**	**13 356 013**
S:a eget kapital, kr	**38 412 743**	**0**	**1 984 542**	**40 397 285**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 204 820 kr

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 305 651
Årets resultat, kr	1 984 542
Reservation till underhållsfond, kr	-2 139 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	2 204 820
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**13 356 013**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**13 356 013**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 777 789	11 830 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 120	75 571
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**17 858 909**	**11 905 785**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 976 587	-4 741 343
Underhåll enligt plan		-2 204 820	-418 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 074 649	-616 569
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-541 612	-361 099
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 021 502	-2 025 032
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-14 819 171**	**-8 162 261**
RÖRELSERESULTAT		**3 039 738**	**3 743 524**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		291 602	168 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 346 798	-936 166
Övriga finansiella poster		0	-443
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 055 196**	**-768 521**
ÅRETS RESULTAT		**1 984 542**	**2 975 003**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 984 542	2 975 003
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 139 000	-1 542 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 204 820	418 218
Överföring till balanserat resultat	**2 050 362**	**1 851 221**

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 766 002	77 752 387
Inventarier och installationer	Not 9	77 767	112 884
Summa materiella anläggningstillgångar		74 843 769	77 865 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**74 844 269**	**77 865 772**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		25 171	310
Kundfordringar		11 321	16 833
Avräkningskonto HSB		1 276 567	1 769 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	36 852	21 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 420	231 966
Summa kortfristiga fordringar		1 596 331	2 040 454
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	7 600 000	8 800 000
Summa kortfristiga placeringar		7 600 000	8 800 000
Summa omsättningstillgångar		**9 196 331**	**10 840 454**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 040 600**	**88 706 225**

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		365 825	365 825
Uppskrivningsfond		16 320 150	16 320 150
Fond för yttre underhåll		10 355 297	10 421 117
Summa bundet eget kapital		27 041 272	27 107 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 371 471	8 330 648
Årets resultat		1 984 542	2 975 003
Summa fritt eget kapital		13 356 013	11 305 651
Summa eget kapital		**40 397 285**	**38 412 743**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 275 000	34 075 000
Summa långfristiga skulder		32 275 000	34 075 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 550 000	13 700 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	1 141 632	980 424
Leverantörsskulder		319 568	192 114
Aktuell skatteskuld		24 240	59 578
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	118 391	93 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 214 484	1 193 190
Summa kortfristiga skulder		11 368 315	16 218 482
Summa skulder		**43 643 315**	**50 293 482**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 040 600**	**88 706 225**

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 039 738	3 743 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 021 502	2 025 032
	6 061 240	5 768 556
Erhållen ränta	291 602	168 088
Erlagd ränta	-1 346 798	-936 166
Övriga poster	0	-443
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 006 044	5 000 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 927	5 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	299 833	-625 098
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**5 256 951**	**4 380 014**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-280 626
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-280 626**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-6 950 000	-5 100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-6 950 000**	**-5 100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 693 049**	**-1 000 612**
Likvida medel vid årets början	10 569 616	11 570 228
Likvida medel vid årets slut	8 876 567	10 569 616
	-1 693 049	**-1 000 612**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 25 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 022 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är året ej jämförbart med tidigare år.

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	16 696 764	11 131 176
	Hyresintäkt lokaler	99 678	56 436
	Hyresintäkt garage och bilplatser	890 760	586 135
	Hyresintäkt övrigt	108 574	68 336
	Hyresrabatter	0	-1 200
	Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	43 207	0
	Avsatt till inre fond	-278 514	-185 676
	Övriga intäkter i verksamheten	182 507	112 244
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 422	2 628
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	1 306	15 924
	Övriga primära intäkter och ersättningar	20 085	44 211
		17 777 789	**11 830 214**
Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	0	74 577
	Bidrag elstöd	81 120	0
	Övrigt	0	994
		81 120	**75 571**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-1 594 547	-739 917
	El	-505 178	-369 431
	Uppvärmning	-2 385 980	-1 421 954
	Vatten	-997 059	-598 637
	Renhållning	-214 105	-137 323
	Bevakningskostnader	0	-2 938
	TV, bredband, iptelefoni	-337 106	-142 274
	Serviceavtal	-89 920	-39 701
	Hissar serviceavtal & besiktning	-77 084	-42 371
	Förvaltningskostnader	-1 120 726	-707 684
	Försäkringar	-209 978	-118 587
	Fastighetsskatt	-357 140	-347 047
	Övriga driftskostnader	-87 766	-73 479
		-7 976 587	**-4 741 343**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-32 464	-20 971
	Övriga förvaltningskostnader	-630 265	-399 440
	Föreningsverksamhet	-20 169	-21 606
	Kontorsutrustning och -material	-38 615	-44 317
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-566
	Konsulter	-136 168	-5 625
	Förbrukningsinventarier	-28 524	-13 249
	Medlemsavgifter HSB	-141 881	-78 175
	Stämma och styrelse	-46 563	-32 619
		-1 074 649	**-616 569**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Föreningen har inga heltidsanställda.		
	Arvode till styrelsen	-124 310	-115 600
	Vicevärdsarvode	-211 800	-153 000
	Övriga arvoden	-78 100	-4 400
	Revisionsarvode	-6 640	-6 350
	Sociala avgifter	-120 762	-81 749
		-541 612	**-361 099**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-2 604 602	-1 747 098
	Markanläggningar	-381 783	-254 522
	Installationer och inventarier	-35 117	-23 412
		-3 021 502	**-2 025 032**

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

	2024-12-31	2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 972 338	106 674 382
Årets investering byggnader	0	297 956
Ingående anskaffningsvärde mark	679 850	679 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 245 646	5 245 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**112 897 833**	**112 897 833**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-50 271 655	-48 524 556
Årets avskrivningar byggnader	-2 604 602	-1 747 098
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 193 941	-939 419
Årets avskrivningar markanläggningar	-381 783	-254 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-54 451 981**	**-51 465 596**
Uppskrivning mark	16 320 150	16 320 150
Utgående redovisat värde	**74 766 002**	**77 752 387**
Redovisade värden byggnader	54 096 081	56 700 683
Redovisade värden mark	17 000 000	17 000 000
Redovisade värden markanläggningar	3 669 922	4 051 704

Fastighetsbeteckning: Danmark 2 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1992	121 000 000	40 000 000	161 000 000	161 000 000
Lokaler	1992	1 572 000	1 216 000	2 788 000	2 788 000
		122 572 000	**41 216 000**	**163 788 000**	**163 788 000**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-06-30
Fastighetsinteckning	69 714 150	69 714 150
varav i eget förvar	27 103 000	27 103 000
Summa ställda säkerheter	**96 817 150**	**96 817 150**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	517 535	517 535
Utgående anskaffningsvärden	517 535	517 535
Ingående avskrivningar	-404 651	-381 239
Årets avskrivningar	-35 117	-23 412
Utgående avskrivningar	-439 768	-404 651
Utgående redovisat värde	**77 767**	**112 884**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tre till fem år.

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

	2024-12-31	2023-06-30

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	36 852	21 728
	36 852	**21 728**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-19	300 000	500 000
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-01-01	7 300 000	8 300 000
			7 600 000	**8 800 000**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,25%	2027-02-15	9 600 000	400 000
SBAB		1,56%	2031-05-15	10 875 000	400 000
Swedbank Hypotek AB		2,49%	2026-03-25	13 000 000	400 000
Swedbank Hypotek AB		3,44%	2025-03-28	7 350 000	1 000 000
				40 825 000	**2 200 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**32 275 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 350 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**8 550 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	29 825 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	980 424	873 698
Avsättning	278 514	185 676
Uttag	-117 305	-78 950
	1 141 632	**980 424**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	47 377	22 752
Personalens källskatt	5 820	3 570
Arbetsgivaravgifter	5 480	3 738
Övriga kortfristiga skulder	59 714	63 116
	118 391	**93 176**

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	51 717	54 736
Förutbetalda årsavgifter och hyror	891 950	981 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270 817	157 336
	1 214 484	**1 193 190**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Robert Larsson	Dan Hjortskog	Frida Niklasson
Katarina Ågren	Lars Sandström	Marie Kristensson
Orvar Brattberg	Anders Adolfsson	Thomas Lindlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sune Nyman Revisor vald av föreningsstämman	Susanne Andersson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557539772102 Signerat RL, FN, TL, KÅ, DH, AA, OB, LS, MK, SN, SA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bohusgården i Uddevalla, org.nr. 758500-0560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bohusgården i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bohusgården i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Nyman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bohusgården i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT LARSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 17:52:28

FRIDA NIKLASSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:40:28

THOMAS LINDLÖF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:39:02

KATARINA ÅGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:06:42

DAN HJORTSKOG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 07:14:15

ANDERS ADOLFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:32:55

ORVAR BRATTBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 17:12:17

LARS SANDSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:35:04

MARIE KRISTENSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 18:46:24

SUNE NYMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:10:53

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:10:13

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bohusgården i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUNE NYMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:12:18

SUSANNE ANDERSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:11:14

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.