



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-07-01 - 2023-06-30

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
U-A DANMARK 2 ISLAND 1	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
202	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12378
132	p-platser	0
48	garageplatser	618
2	lokaler (hyresrätt)	66
Totalt 384 objekt		13062

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



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Sandström, Dan Hjortskog, Marie Kristensson och Frida Niklasson.

Firmatecknare har varit: Dan Hjortskog, Lars Sandström, Anders Adolfsson och Robert Larsson, två i förening.

Revisorer har varit: Sune Nyman med Leif Henriksson 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 Birgitta Manne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

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 under maj 2023.

- Byte av fläktar för ventilationen i 3 av våra 6 hus. Besparing av ca 25 000 kWh/år är förhoppningen av detta.
- Byte av dörrautomatik i 4 av 6 hus. Ny automatik är en del i att energieffektivisera fastigheterna.
- Igångsättning av Fiber, 1000Mbit till samtliga lägenheter samt gemensamma lokaler.
- Relining av avloppstammar som berör husens skyddsrum.
- Byggt en bastu i det gamla fastighetsskötarrummet. Nytt ytskikt i hela utrymmet och installation av en portabel bastu. Driftsattes april 2023.
- Nya delar till föreningens avluftare. Nytt system så inte regnvatten når avloppstammarna.
- Föreningen har extraamorterat 3 100 000 kr.
- Storskalig besiktning är utförd på fastigheterna och allt som finns på dessa.

- Betalat av gymtrustningen. Föreningen äger den numera.
- Målning av garagevägg mot övre garaget.
- Nya batterier till samtliga brandvarnare i lägenheterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990-1992	Stamreovering
2007	Byte av fasad, den gula delen som finns i söder och norrläge
2013-2017	Nya trädgårdar och utemiljöer
2016-2022	Ny lekplats med gummiastalt 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 övernattninglägenhet 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

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

Årtal	Ändamål
2024	Injustering av värme, termostat och ventilbyte
2024-2025	Gå över allt schiffer, foga om
2026-2027	OVK besiktning, fasadvätt

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 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 250 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 251.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	435	389	379	423	384
Skuldsättning, kr/kvm	3 839	4 036	4 189	4 332	4 515
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	192	177	177	160	170
Driftskostnad, kr/kvm	381	426	448	383	419
Årsavgifter, kr/kvm	899	899	899	899	899
Totala intäkter, kr/kvm	957	909	919	908	905
Nettoomsättning, tkr	11 830	11 808	11 831	11 861	11 811
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 975	1 985	1 063	3 031	2 498
Soliditet, %	43	39	37	35	32

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	9 297 335	0	1 123 782	10 421 117
S:a bundet eget kapital, kr	25 983 310	0	1 123 782	27 107 092
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 469 685	1 984 745	-1 123 782	8 330 648
Årets resultat, kr	1 984 745	-1 984 745	2 975 003	2 975 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 454 430	0	1 851 221	11 305 651
S:a eget kapital, kr	35 437 740	0	2 975 003	38 412 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 542 000 kr samt ianspråktagande skett med 418 218 kr

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	9 454 430
Årets resultat, kr	2 975 003
Reservation till underhållsfond, kr	-1 542 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	418 218
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 305 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 305 651

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 830 214	11 807 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 571	97 970
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 905 785	11 905 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 741 343	-4 890 270
Underhåll enligt plan	Not 5	-418 218	-1 196 920
Övriga externa kostnader	Not 6	-616 569	-695 800
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-361 099	-345 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 025 032	-1 918 087
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-29 440
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 162 261	-9 075 677
RÖRELSERESULTAT		3 743 524	2 830 142
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		168 088	122 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-936 166	-967 208
Övriga finansiella poster	Not 10	-443	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-768 521	-845 396
ÅRETS RESULTAT		2 975 003	1 984 746
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		2 975 003	1 984 746
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 542 000	-1 543 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		418 218	1 196 920
Överföring till balanserat resultat		1 851 221	1 638 665

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	77 752 387	79 456 052
Inventarier och installationer	Not 12	112 884	136 296
Pågående nyanläggningar	Not 13	0	17 330
Summa materiella anläggningstillgångar		77 865 272	79 609 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		77 865 772	79 610 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		310	1 708
Kundfordringar		16 833	11 000
Avräkningskonto HSB		1 769 616	1 565 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	21 728	2 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	231 966	260 340
Summa kortfristiga fordringar		2 040 454	1 841 443
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	8 800 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 800 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	4 700
Summa kassa och bank		0	4 700
Summa omsättningstillgångar		10 840 454	11 846 143
SUMMA TILLGÅNGAR		88 706 225	91 456 320

BALANSRÄKNING

	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	365 825	365 825
Uppskrivningsfond	16 320 150	16 320 150
Fond för yttre underhåll	10 421 117	9 297 335
Summa bundet eget kapital	27 107 092	25 983 310
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 330 648	7 469 685
Årets resultat	2 975 003	1 984 746
Summa fritt eget kapital	11 305 651	9 454 431
Summa eget kapital	38 412 743	35 437 740
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 34 075 000	44 375 000
Summa långfristiga skulder	34 075 000	44 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13 700 000	8 500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 19 980 424	873 698
Leverantörsskulder	192 114	773 607
Aktuell skatteskuld	Not 20 59 578	38 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 93 176	89 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 193 190	1 368 213
Summa kortfristiga skulder	16 218 482	11 643 580
Summa skulder	50 293 482	56 018 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	88 706 225	91 456 320

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 743 524	2 830 141
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 025 032	1 918 087
Övriga poster	0	29 440
	<u>5 768 556</u>	<u>4 777 668</u>
Erhållen ränta	168 088	122 172
Erlagd ränta	-936 166	-967 208
Övriga poster	-443	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>5 000 035</u>	<u>3 932 271</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 078	43 018
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-625 098	94 140
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>4 380 014</u>	<u>4 069 429</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-280 626	-1 229 247
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-22 908
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-280 626</u>	<u>-1 252 155</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 100 000	-2 000 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-5 100 000</u>	<u>-2 000 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 000 612	817 274
Likvida medel vid årets början	11 570 228	10 752 954
Likvida medel vid årets slut	<u>10 569 616</u>	<u>11 570 228</u>
	-1 000 612	817 274

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

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).

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.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 131 176	11 131 176
Hysesintäkt lokaler	56 436	55 554
Hysesintäkt garage och bilplatser	586 135	577 363
Hysesintäkt övrigt	6 936	41 481
Hysesrabatter	-1 200	0
Avsatt till inre fond	-185 676	-185 676
Övriga intäkter i verksamheten	112 244	68 840
Gemensamhetslokal	17 600	5 200
Gästrum	43 800	29 400
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	1 191
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 924	62 405
Övriga fakturerade kostnader	0	1 595
Övriga primära intäkter och ersättningar	44 211	19 320
	11 830 214	11 807 849
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	74 577	91 493
Övrigt	994	6 477
	75 571	97 970
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-739 917	-902 278
El	-369 431	-308 331
Uppvärmning	-1 421 954	-1 460 308
Vatten	-598 637	-546 334
Renhållning	-137 323	-149 741
Bevakningskostnader	-2 938	-2 375
TV, bredband, iptelefoni	-142 274	-105 719
Serviceavtal	-39 701	-27 479
Hissar serviceavtal & besiktning	-42 371	-40 615
Förvaltningskostnader	-707 684	-707 073
Försäkringar	-118 587	-98 873
Fastighetsskatt	-347 047	-334 718
Övriga driftskostnader	-73 479	-206 427
	-4 741 343	-4 890 270
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-50 181
Underhåll installationer	0	-275 655
Underhåll huskropp utvändigt	0	-811 040
Underhåll tak	0	-161 390
Underhåll mark och utemiljö	0	101 346
Underhåll övrigt	-418 218	0
	-418 218	-1 196 920
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 971	-23 300
Övriga förvaltningskostnader	-399 440	-380 880
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-238
Kostnader överlåtelse och panter	0	-68 696
Föreningsverksamhet	-21 606	-7 452
Kontorsutrustning och -material	-44 317	-5 811
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-566	-5 777
Konsulter	-5 625	-95 417
Förbrukningsinventarier	-13 249	-22 256
Medlemsavgifter HSB	-78 175	-64 600
Stämma och styrelse	-32 619	-21 372
	-616 569	-695 800

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-115 600	-106 870
Vicevärdsarvode	-153 000	-150 000
Övriga arvoden	-4 400	-6 000
Revisionsarvode	-6 350	-5 700
Sociala avgifter	-81 749	-76 591
	<u>-361 099</u>	<u>-345 161</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 747 098	-1 679 289
Markanläggningar	-254 522	-221 113
Installationer och inventarier	-23 412	-17 685
	<u>-2 025 032</u>	<u>-1 918 087</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-29 440
	<u>0</u>	<u>-29 440</u>
Not 10 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-443	-360
	<u>-443</u>	<u>-360</u>

2023-06-30 2022-06-30

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 674 382	106 060 364
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-41 690
Årets investering byggnader	297 956	655 708
Ingående anskaffningsvärde mark	679 850	679 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 245 646	4 644 056
Årets investering markanläggning	0	601 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 897 833	112 599 877

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-48 524 556	-46 857 518
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	12 250
Årets avskrivningar byggnader	-1 747 098	-1 679 289
Ingående avskrivningar markanläggningar	-939 419	-718 306
Årets avskrivningar markanläggningar	-254 522	-221 113
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 465 596	-49 463 976

Uppskrivning mark 16 320 150 16 320 150

Utgående redovisat värde 77 752 387 79 456 052

Redovisade värden byggnader 56 700 683 58 149 825
Redovisade värden mark 17 000 000 17 000 000
Redovisade värden markanläggningar 4 051 704 4 306 226

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

	2023-06-30	2022-06-30
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 12 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden 517 535 494 627
Årets investeringar 0 22 908
Utgående anskaffningsvärden 517 535 517 535

Ingående avskrivningar -381 239 -363 555
Årets avskrivningar -23 412 -17 685
Utgående avskrivningar -404 651 -381 239

Utgående redovisat värde 112 884 136 296

Avskrivning görs enligt linjär metod under tre till fem år.

	2023-06-30	2022-06-30				
Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR						
Ingående värde pågående nyanläggningar	17 330	0				
Årets Investering	280 626	17 330				
Omklassificering till Byggnader och mark	-297 956	0				
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	17 330				
Not 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV						
Medlemsandel HSB	500	500				
	500	500				
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR						
Skattekonto	21 728	2 867				
	21 728	2 867				
Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER						
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 966	260 340				
	231 966	260 340				
Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR						
	Räntesats	Konv.datum				
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-09-01	500 000	7 400 000		
Placering HSB 6 mån	2,00%	2023-07-01	7 300 000	2 000 000		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2023-12-01	1 000 000	0		
Placering HSB 1 mån			0	600 000		
			8 800 000	10 000 000		
Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT						
	Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB		1,25%	2027-02-15	10 200 000	400 000
	SBAB		1,56%	2031-05-15	11 475 000	400 000
	Swedbank Hypotek AB		2,49%	2026-03-25	13 600 000	400 000
	Swedbank Hypotek AB		1,91%	2024-06-19	9 100 000	400 000
	Swedbank Hypotek AB		4,38%	2023-09-28	3 400 000	400 000
					47 775 000	2 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 075 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld					2 000 000
	Lån som ska konverteras inom ett år					11 700 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 700 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,03%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					8 000 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					37 775 000
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					9 875 000
Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND						
Ingående värde	873 698	774 692				
Avsättning	185 676	185 676				
Uttag	-78 950	-86 670				
	980 424	873 698				

	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	59 578	38 334
	59 578	38 334
Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	22 752	27 882
Personalens källskatt	3 570	3 420
Arbetsgivaravgifter	3 738	3 581
Övriga kortfristiga skulder	63 116	54 845
	93 176	89 728
Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	99 833
Upplupna räntekostnader	54 736	60 547
Upplupen revision	0	20 860
Förutbetalda årsavgifter och hyror	981 118	936 152
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 336	250 821
	1 193 190	1 368 213

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Robert Larsson

Anders Adolfsson

Dan Hjortskog

Frida Niklasson

Katarina Ågren

Lars Sandström

Marie Kristensson

Orvar Brattberg

Thomas Lindlöf

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

Revisor vald av föreningsstämman
Sune Nyman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bohusgården i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Bohusgården i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Nyman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-10-18 kl. 15:17:39



FRIDA NIKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:24:59



THOMAS LINDLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-22 kl. 15:28:16



KATARINA ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-29 kl. 09:46:21



DAN HJORTSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 09:18:03



ANDERS ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 06:23:35



LARS SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-21 kl. 08:45:22



MARIE KRISTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 19:50:30



ORVAR BRATTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 15:11:27



SUNE NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-29 kl. 20:09:42



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 13:36:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2023-10-29 kl. 20:11:37



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 13:36:41



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.