



Årsredovisning 2025

HSB Brf Bohusgården i Uddevalla

MEMBER IN 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 2025

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 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. 2026-12-31.

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 (övernattningslägenheter)	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.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Robert Larsson	Ordförande
Orvar Brattberg	Ledamot
Thomas Lindlöf	Ledamot
Dan Hjortskog	Ledamot
Lars Sandström	Ledamot
Anders Adolfsson	Ledamot
Rasmus Eriksson	Ledamot
Frida Niklasson	Ledamot
Lotta Wall	Suppleant
Nicolas Borg	Suppleant

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

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

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

Valberedning har varit: Malin Fossum (sammanställande), Monica Corneliusson samt Tobias Wassberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

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.

- Målning av tak Skandiavägen 3A
- Målning av tak Skandiavägen 3B
- 29 st nya elbilsplatser. Totalt i föreningen finns 47 stycken elbilsplatser
- Nytt styrsystem för värmen
- Nytt system för prognosstyrning, styrsystem värmen
- Innegivare i lägenheter, trapphus och garage för värmestyrning
- OVK samtliga hus
- Porttelefonisystem

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 gummiastfalt 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 brukfog.
2025	Ytterligare 29 elbilsplatser har installerats
2025	Tak på Skandiavägen 3A och 3B har målats om
2025	Nytt styrsystem med prognosstyrning och innegivare

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

Årtal	Åtgärd
2027-2030	Takmålning på SKV 1A,1B samt Nordens Väg 4A, 4B
2026	Lagning stödmur och garagemur

Föreningen jobbar vidare med att strukturera samt iordningställa mindre underhållsåtgärder under kommande år. Besiktning sker årligen och där kommer vi beta av allt som fått en mindre notering. För övrigt jobbar föreningen på en långsiktig satsning med ekonomin för att täcka kommande underhållsbehov samt se till att det finns en investeringsplan för kommande stamreovering som i skrivande stund är planerad för 2040.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 248 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 248.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	355	542	435	389
Skuldsättning, kr/kvm	2 902	3 067	3 839	4 036
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 120	3 298	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	4	5
Energikostnad, kr/kvm	208	292	192	177
Årsavgifter, kr/kvm	899	1 349	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	1 342	957	909
Nettoomsättning, tkr	12 012	17 778	11 830	11 808
Resultat efter finansiella poster, tkr	951	1 985	2 975	1 985
Soliditet, %	50	48	43	39

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	10 355 297	0	-241 060	10 114 237
S:a bundet eget kapital, kr	27 041 272	0	-241 060	26 800 212
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 371 471	1 984 542	241 060	13 597 073
Årets resultat, kr	1 984 542	-1 984 542	951 395	951 395
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 356 013	0	1 192 455	14 548 468
S:a eget kapital, kr	40 397 285	0	951 395	41 348 680

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 524 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 765 060 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	13 356 013
Årets resultat, kr	951 395
Reservation till underhållsfond, kr	-1 524 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 765 060
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 548 468

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 548 468

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 012 332	17 777 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 224	81 120
Summa Rörelseintäkter		12 025 556	17 858 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 822 760	-10 181 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 872	-1 074 649
Personalkostnader	Not 6	-482 510	-541 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 010 652	-3 021 502
Summa Rörelsekostnader		-10 511 794	-14 819 171
Rörelseresultat		1 513 761	3 039 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264 583	291 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 949	-1 346 798
Summa Finansiella poster		-562 366	-1 055 196
Resultat efter finansiella poster		951 395	1 984 542
Resultat före skatt		951 395	1 984 542
Årets resultat		951 395	1 984 542

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 895 699	74 766 002
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	60 082	77 767
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		614 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 569 781	74 843 769

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

73 570 281 74 844 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 261	36 492
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 722 388	1 313 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 258	246 420
Summa Kortfristiga fordringar		2 129 907	1 596 331

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	7 300 000	7 600 000
Summa Kortfristiga placeringar		7 300 000	7 600 000

Summa Omsättningstillgångar

9 429 907 9 196 331

Summa Tillgångar

83 000 188 84 040 600

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

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	10 114 237	10 355 297
Summa Bundet eget kapital	26 800 212	27 041 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 597 073	11 371 471
Årets resultat	951 395	1 984 542
Summa Fritt eget kapital	14 548 468	13 356 013

Summa Eget kapital

41 348 680 40 397 285

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 875 000	32 275 000
Summa Långfristiga skulder		18 875 000	32 275 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 750 000	8 550 000
Leverantörsskulder		511 854	319 568
Skatteskulder		19 930	24 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 146 229	1 260 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 348 495	1 214 484
Summa Kortfristiga skulder		22 776 508	11 368 315

Summa Skulder

41 651 508 43 643 315

Summa Eget kapital och skulder

83 000 188 84 040 600

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 513 761	3 039 738
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 010 652	3 021 502
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 010 652	3 021 502
Erhållen ränta	264 583	291 602
Erlagd ränta	-829 351	-1 346 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 959 645	5 006 044
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-257 082	-48 927
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	210 595	299 834
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-46 487	250 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 913 158	5 256 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-736 664	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-736 664	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 200 000	-6 950 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 200 000	-6 950 000
Årets kassaflöde	-23 506	-1 693 049
Likvida medel vid årets början	8 876 567	10 569 616
Likvida medel vid årets slut	8 853 061	8 876 567

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	10-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	39 066 tkr
Förändring jämfört med föregående år	44 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 131 176	16 696 764
	Hyror lokaler	50 586	99 678
	Hyror garage och parkeringsplatser	707 519	890 760
	Hyror förbrukningsbaserad	26 027	43 207
	Hyror övrigt	31 028	108 574
	Övriga primära intäkter	148 794	217 320
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 095 130	18 056 303
	Hysesbortfall	-20 906	0
	Avsatt till inre fond	-61 892	-278 514
	<i>Summa</i>	-82 798	-278 514
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 012 332	17 777 789
		2025-01-01	2023-07-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Bidrag elstöd	0	81 120
	Övriga sekundära intäkter	13 224	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 224	81 120
		2025-01-01	2023-07-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 349 407	-1 287 728
	Snö och halk-bekämpning	-10 059	0
	Reparationer	-961 684	-1 594 547
	Planerat underhåll	-1 765 060	-2 204 820
	El	-333 673	-505 178
	Uppvärmning	-1 674 527	-2 385 980
	Vatten	-759 738	-997 059
	Sophämtning	-226 695	-214 105
	Fastighetsförsäkring	-154 882	-209 978
	Kabel-TV och bredband	-215 347	-337 106
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-371 688	-357 140
	Övriga driftkostnader	0	-87 766
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 822 760	-10 181 407

		2025-01-01	2023-07-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 419	-28 524
	Administrationskostnader	-11 898	-38 615
	Extern revision	-15 591	-32 464
	Konsultkostnader	-1 494	-136 168
	Medlemsavgifter	-98 553	-141 881
	Föreningsverksamhet	-42 101	-66 732
	Övriga förvaltningskostnader	-11 816	-630 265
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-195 872	-1 074 649
		2025-01-01	2023-07-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-212 550	-124 310
	Revisionsarvode	-10 265	-6 640
	Övriga arvoden	-153 700	-289 900
	Sociala avgifter	-105 995	-120 762
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-482 510	-541 612
		2025-01-01	2023-07-01
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 736 401	-2 604 602
	Avskrivning på markanläggning	-256 566	-381 783
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 685	-35 117
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 010 652	-3 021 502

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 972 338	106 972 338
	Ingående anskaffningsvärde mark	679 850	679 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 245 646	5 245 646
	Årets investeringar	122 664	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	113 020 497	112 897 834
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 451 981	-51 465 596
	Årets avskrivningar	-1 992 968	-2 986 385
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-56 444 948	-54 451 981
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	16 320 150	16 320 150
	<i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>	16 320 150	16 320 150
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 895 699	74 766 003
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	135 000 000	121 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 365 000	1 572 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	979 000	1 216 000
	<i>Summa</i>	167 344 000	163 788 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 817 150	96 817 150
	Varav i eget förvar	-27 103 000	-27 103 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	69 714 150	69 714 150
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	517 535	517 535
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	517 535	517 535
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-439 768	-404 651
	Årets avskrivningar	-17 685	-35 117
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-457 453	-439 768
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 082	77 767

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 553 061	1 276 567
Övriga fordringar	169 327	36 492
Summa Övriga fordringar	1 722 388	1 313 059

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	7 300 000	7 600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	7 300 000	7 600 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,56%	2031-05-15	10 475 000	400 000
SBAB	1,25%	2027-02-15	9 200 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,73%	2026-03-28	6 350 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,49%	2026-03-25	12 600 000	400 000
			38 625 000	2 200 000

Långfristig del	18 875 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 950 000
Kortfristig del	19 750 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	8 475 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,98%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningen har extra amorterat ett lån på Swedbank med konverteringsdatum 2026-03-25 med 3 300 000 kr i februari 2026.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	0	47 377
Källskatt	6 080	11 300
Inre fond	1 084 604	1 141 632
Övriga kortfristiga skulder	55 545	59 714
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 146 229	1 260 023

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	951 613	891 950
Upplupna räntekostnader	49 315	51 717
Övriga upplupna kostnader	347 567	270 817
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 348 495	1 214 484

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har extra amorterat ett lån på Swedbank med 3 300 000 kr i februari 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-09

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 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2025 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sune Nyman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-19 kl. 17:42:56



Frida Niklasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 22:18:49



Thomas Lars-Erik Lindlöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:55:58



Dan Hjortskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 14:53:31



Anders Johan Adolfsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:48:34



Kjell Orvar Brattberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:59:41



Lars Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:20:05



Rasmus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:11:25



Sune Nyman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:14:49



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:11:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-25 kl. 14:07:18



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:10:11



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.