



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|  |   |  |
|--|---|--|
| <br>Sparande<br>389<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>268<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>4 036<br>kr/kvm  |
| <br>Räntekänslighet<br>5<br>% | <br>Energikostnad<br>177<br>kr/kvm     | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.<br><br>↓<br>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>899<br>kr/kvm         |  |

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB brf Bohusgården i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
389 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = > 250 kr/kvm  
4 = 201 - 250 kr/kvm  
3 = 151 - 200 kr/kvm  
2 = 100 - 150 kr/kvm  
1 = < 100 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
268 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Uppgiften baseras på föreningens 30 - åriga underhållsplan.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 036 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 2 000 kr/kvm  
4 = 2 000 - 4 999 kr/kvm  
3 = 5 000 - 9 999 kr/kvm  
2 = 10 000 - 15 000 kr/kvm  
1 = > 15 000 kr/kvm

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

5 = < 4%  
4 = 4–7%  
3 = 7–10 %  
2 = 10–20 %  
1 = > 20 %

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
177 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
899 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3,4 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och årsavgifterna är tillsvidare oförändrade.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Bohusgården i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-09-19, HSB normalstadgar 2011, version 5.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

| Fastighet           | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------------|---------------|----------------------|
| UDDEVALLA DANMARK 2 | 1957-01-01    | 1956                 |
| UDDEVALLA ISLAND 1  | 1957-01-01    | 1956                 |

**Totalt 2 objekt**

Föreningen äger sin mark som samtliga fastigheter är byggda på.

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. 2022-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 202                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12378                    |
| 47                       | garageplatser (bil)                   | 717                      |
| 132                      | p-platser                             | 0                        |
| 14                       | p-platser (gäst)                      | 0                        |
| 14                       | mc-platser                            | 42                       |
| 24                       | förråd                                | 80                       |
| 1                        | garagelokal                           | 30                       |
| 7                        | cykelplats i garage                   | 12                       |
| 5                        | lokaler (hyresrätt)                   | 194                      |
| <b>Totalt 446 objekt</b> |                                       | <b>13453</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 2 st 1 rok, 78 st 2 rok, 93 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Föreningen har två övernattningsrum, gym- och föreningslokal.  
På föreningens mark finns återvinningsrum och förrådsbyggnad.

På fastigheterna finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Nordens Väg 4 A-B och Skandiavägen 1 A-B och 3 A-B.

#### **Föreningen har tecknat följande avtal:**

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk, teknisk förvaltning samt underhållsplan  
Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme, renhållning  
Jämtkraft AB - el  
Uddevalla Vatten AB - vatten  
Tele2 Sverige AB - tv, bredband  
Telenor Sverige AB - bredband  
Avarn Security AB - hisslarm  
Curator Hiss AB - hisservice  
Kiwa Inspecta AB - hissbesiktning  
Lottas Hemstad AB - lokalvård  
Assa Abloy Entrance Systems AB - garageportar  
Gymspecialisten AB - leasing gymutrustning

#### **Styrelsens sammansättning**

| <b>Namn</b>            | <b>Roll</b>   | <b>Fr.o.m.</b> | <b>T.o.m.</b> |
|------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Robert Larsson         | Ordförande    | 2018-09-17     |               |
| Thomas Lindlöf         | Ledamot       | 2017-02-07     |               |
| Dan Hjortskog          | Ledamot       | 2018-01-16     |               |
| Lars Sandström         | Ledamot       | 2016-01-11     |               |
| Katarina Ågren         | Ledamot       | 2019-12-09     |               |
| Marie Kristensson      | Ledamot       | 2021-12-20     |               |
| Anders Adolfsson       | Ledamot       | 2021-12-20     |               |
| Frida Niklasson        | Ledamot       | 2021-12-20     |               |
| Toro Kindslätt Onajajo | HSB Ledamot   | 2021-12-20     |               |
| Anders Olausson        | HSB Suppleant | 2020-12-01     |               |

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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



Revisorer har varit: Sune Nyman med Leif Henriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Malin Fossum, Lotta Wall samt Peter Olsson, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB:s fullmäktige har varit: Dan Hjortskog med Thomas Lindlöf som ersättare.

Vicevärd har varit: Robert Larsson.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-23. På stämman deltog 34 medlemmar, totalt antal röstberättigande 27 enligt upprättad röstlängd.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3,4 %. Budget för kommande år har styrelsen upprättat och årsavgifterna är tillsvidare oförändrade.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-01-26.

### Under året har föreningen utfört följande reparationer och underhåll:

- Föreningen har målat om samtliga tvättstugor samt plåtat in de dörrar som finns i tvättstugorna.
- I våra garage har vi spolat stammar samt rengjort garagets ytterväggar.
- Samtliga hus har fått alla sina fasadsidor, förutom de södra, rengjorda med hetvatten.
- De köks- och badrumsstammar som finns i husen har underhållspolats.
- På solaltanerna har man bytt ut gammal trätrall mot ny komposittrall. Under trallen har man målat yttertaken. Nya möbler finns att tillgå på samtliga solaltaner.
- Lekplatsen har byggts ut med en konstgräsdel med studs mattor och vippunga. I andra delen av lekplatsen finns numera ett lekhus, pysselredskap samt en nedgrävd traktor. Under den nya lekplatsen har man även fått med dränering från den östra sidan av Skandiavägen 3B.
- Söder om Skandiavägen 3B finns numera en ny plåtå för att piska mattor.
- Ur säkerhetsmässiga och energibesparande skäl har föreningen börjat att byta ut dörrautomatik på vissa ytterdörrar där de slutat att fungera.
- Nytt system för brandvarnare i källarna är monterade som är kopplade till entrèplan.
- Föreningen har installerat 18 elbilsplatser med Chargenode smarta lösning. Möjlighet för 18 ytterligare platser finns för framtiden. Detta projekt finansierades med statlig godkänd ansökan laddstationer där vi fått tillbaka 50 % av investeringen.
- Nedsäkring av elabonnemang är utfört vilket renderar en besparing på 30 000 kr per år i fasta kostnader.
- Helt nya stigarledningar är monterade och slutbesiktigade i samtliga uppgångar. Numera samma lösning med en stam i trapphuset till vänster om hissen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal     | Ändamål                            |
|-----------|------------------------------------|
| 1990-1992 | Stamreovering                      |
| 2007      | Byte gula plåten på husen          |
| 2017      | Relining stamnät Nordens Väg 4A/4B |
| 2018      | Nytt gym i gamla pannrummet        |
| 2018      | Målning trapphus                   |
| 2018/2019 | Relining extratoaletter/lokaler    |
| 2020      | Ny övernattninglägenhet 1B         |
| 2020      | Relining Skandiavägen 3A till 1A   |
| 2021      | Installation av 18 elbilsplatser   |
| 2021      | Renovering solaltaner              |
| 2016-2022 | 38 stycken nya parkeringsplatser   |

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

| Årtal     | Ändamål  |
|-----------|--|
| 2022/2023 | Nya batterier till brandvarnare i lägenheter             |
| 2024      | Injustering värme, byte av termostater och värmeventiler |
| 2024/2025 | Byte hisslinor, under uppsikt                            |
| 2024/2025 | Ny dränering, under uppsikt                              |
| 2023-2026 | Grunden - Uppfräschning av schiffer / ny lösning         |
| 2026/2027 | OVK besiktning   |
| 2026/2027 | Spolning stammar   |
| 2026/2027 | Spolning fasad   |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 248 och under året har det tillkommit 37 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 250.

Utöver detta är HSB medlem i föreningen enligt föreningens stadgar.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm                       | 389       | 379       | 423       | 384       | 453       |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 036     | 4 189     | 4 332     | 4 515     | 4 650     |
| Räntekänslighet, %                     | 5         | 5         | 5         | 5         | 6         |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 177       | 177       | 160       | 170       | 162       |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 426       | 448       | 383       | 419       | 336       |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 899       | 899       | 899       | 899       | 899       |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 909       | 919       | 908       | 905       | 899       |
| Nettoomsättning, tkr                   | 11 808    | 11 831    | 11 861    | 11 811    | 11 774    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 985     | 1 063     | 3 031     | 2 498     | 846       |
| Soliditet, %                           | 39        | 37        | 35        | 32        | 30        |

**Verksamhetsår:** 2022 - 210701-220630, 2021 - 200701-210630, 2020 - 190701-200630, 2019 - 180701-190630, 2018 - 170701-180630

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**Soliditet:**

Definition: Eget kapital genom totala tillgångar

Varför? Är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| 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                    | 8 951 255                  | 0   | 346 080                   | 9 297 335                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>25 637 230</b>          | <b>0</b>  | <b>346 080</b>            | <b>25 983 310</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 752 346                  | 1 063 419   | -346 080                  | 7 469 685                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 063 419                  | -1 063 419  | 1 984 745                 | 1 984 745                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>7 815 765</b>           | <b>0</b>  | <b>1 638 665</b>          | <b>9 454 430</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>33 452 995</b>          | <b>0</b>  | <b>1 984 745</b>          | <b>35 437 740</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 543 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 196 920 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 | 7 815 765        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 984 745        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 543 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 196 920        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>9 454 430</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>9 454 430</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 11 807 849               | 11 830 587               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 97 970                   | 206 638                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>11 905 819</b>        | <b>12 037 225</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -4 890 270               | -5 251 690               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -1 196 920               | -2 014 313               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -695 800                 | -613 893                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -345 161                 | -327 476                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 918 087               | -1 891 754               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | -29 440                  | 0                        |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-9 075 677</b>        | <b>-10 099 127</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>2 830 141</b>         | <b>1 938 098</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 122 172                  | 119 413                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -967 208                 | -993 597                 |
| Övriga finansiella poster                                  |       | -360                     | -495                     |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-845 396</b>          | <b>-874 679</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>1 984 745</b>         | <b>1 063 419</b>         |
| <b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>                                  |       |                          |                          |
| Årets resultat   |       | 1 984 745                | 1 063 419                |
| Reservering till fond för yttre underhåll                  |       | -1 543 000               | -1 440 000               |
| Inspråkstagande av fond för yttre underhåll                |       | 1 196 920                | 2 014 313                |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>                 |       | <b>1 638 665</b>         | <b>1 637 732</b>         |

## BALANSRÄKNING

|  |        | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 79 456 052        | 80 128 596        |
| Inventarier och installationer                 | Not 11 | 136 296           | 131 072           |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 12 | 17 330            | 45 381            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>79 609 677</b> | <b>80 305 049</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>79 610 177</b> | <b>80 305 549</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 1 708             | 1 190             |
| Kundfordringar                                 |        | 11 000            | 1 000             |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 1 565 528         | 945 902           |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 2 867             | 2 047             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 260 340           | 314 696           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 841 443</b>  | <b>1 264 834</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 15 | 10 000 000        | 9 800 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>10 000 000</b> | <b>9 800 000</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |        |                   |                   |
| Kassa  |        | 4 700             | 7 052             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 700</b>      | <b>7 052</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>11 846 143</b> | <b>11 071 886</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>91 456 320</b> | <b>91 377 435</b> |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 365 825           | 365 825           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 16 320 150        | 16 320 150        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 297 335         | 8 951 255         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>25 983 310</b> | <b>25 637 230</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 7 469 685         | 6 752 346         |
| Årets resultat                               |        | 1 984 745         | 1 063 419         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>9 454 430</b>  | <b>7 815 765</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>35 437 740</b> | <b>33 452 995</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 44 375 000        | 45 975 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>44 375 000</b> | <b>45 975 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 8 500 000         | 8 900 000         |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 873 698           | 774 692           |
| Leverantörsskulder                           |        | 773 607           | 757 501           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 38 334            | 14 124            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 89 728            | 87 432            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 368 213         | 1 415 691         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 643 580</b> | <b>11 949 440</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>56 018 580</b> | <b>57 924 440</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>91 456 320</b> | <b>91 377 435</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 2 830 141                | 1 938 098                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 1 918 087                | 1 891 754                |
| Övriga poster   | 29 440                   | 0                        |
|   | <u>4 777 668</u>         | <u>3 829 852</u>         |
| Erhållen ränta  | 122 172                  | 119 413                  |
| Erlagd ränta  | -967 208                 | -993 597                 |
| Övriga poster   | -360                     | -495                     |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>3 932 271</u>         | <u>2 955 173</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 43 018                   | -997                     |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                                    | 94 140                   | 488 915                  |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u><b>4 069 429</b></u>  | <u><b>3 443 090</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -1 229 247               | -1 076 728               |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | -22 908                  | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-1 252 155</b></u> | <u><b>-1 076 728</b></u> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                                 | -2 000 000               | -1 875 000               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-2 000 000</b></u> | <u><b>-1 875 000</b></u> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>817 274</b>           | <b>491 362</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 10 752 954               | 10 261 591               |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>11 570 228</u>        | <u>10 752 954</u>        |
|   | <b>817 274</b>           | <b>491 362</b>           |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän 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 byggnader:                | 10-120 år, snitt 1,55%  |
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | Plåtfasad garage 40 år, Lokalombyggnad 30 år, Gallerförråd 20 år, Stigarledningar 50 år.              |
| Avskrivningstid på installationer:           | Avgasare fjärrvärmearläggning 10 år, Ventilationsombyggnad lokal 20 år, Ventilation 15 år             |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | Gårdsmiljö 25 år, Trädgård 25 år, P-platser 10 år, Lekplats 15 år, P-Platser 25 år, Laddstolpar 10 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | Övriga 5 år, Inventarier tillhörande gymlokal 10 år, Parksoffor 10 år, Trädgårdsmöbler 3 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.



|   | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                        |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                | 11 131 176               | 11 131 176               |
| Hysesintäkt lokaler                                 | 55 554                   | 57 090                   |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                   | 577 363                  | 557 770                  |
| Hysesintäkt övrigt                                  | 41 481                   | 37 384                   |
| Hysesrabatter                                       | 0                        | -1 600                   |
| Avsatt till inre fond                               | -185 676                 | -89 688                  |
| Övriga intäkter i verksamheten                      | 68 840                   | 42 441                   |
| Gemensamhetslokal                                   | 5 200                    | 7 000                    |
| Gästrum   | 29 400                   | 24 700                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                         | 1 191                    | 5 137                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning             | 62 405                   | 50 992                   |
| Övriga fakturerade kostnader                        | 1 595                    | 2 790                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar            | 19 320                   | 5 394                    |
|   | <b>11 807 849</b>        | <b>11 830 587</b>        |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                 |                          |                          |
| Försäkringsersättning                               | 91 493                   | 181 448                  |
| Bidrag  | 0                        | 8 512                    |
| Återbäring - försäkringsbolag                       | 6 477                    | 16 678                   |
|   | <b>97 970</b>            | <b>206 638</b>           |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                        |                          |                          |
| Reparationer  | -902 278                 | -1 289 406               |
| El  | -308 331                 | -298 481                 |
| Uppvärmning   | -1 460 308               | -1 400 005               |
| Vatten  | -546 334                 | -614 845                 |
| Renhållning   | -149 741                 | -140 487                 |
| Bevakningskostnader                                 | -2 375                   | -35 298                  |
| TV, bredband, iptelefoni                            | -105 719                 | -95 026                  |
| Obligatoriska besiktningar                          | 0                        | -32 003                  |
| Serviceavtal  | -27 479                  | -67 824                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning                    | -40 615                  | -29 908                  |
| Förvaltningskostnader                               | -707 073                 | -658 249                 |
| Försäkringar  | -98 873                  | -83 673                  |
| Fastighetskatt                                      | -334 718                 | -310 508                 |
| Övriga driftskostnader                              | -206 427                 | -195 976                 |
|   | <b>-4 890 270</b>        | <b>-5 251 690</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                  |                          |                          |
| Underhåll bostäder                                  | 0                        | -19 234                  |
| Underhåll lokaler                                   | 0                        | -145 771                 |
| Underhåll tvättstuga                                | 0                        | -118 074                 |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen                | -50 181                  | 0                        |
| Underhåll installationer                            | -275 655                 | -1 386 438               |
| Underhåll huskropp utvändigt                        | -811 040                 | -75 475                  |
| Underhåll tak                                       | -161 390                 | 0                        |
| Underhåll mark och utemiljö - återföring av kostnad | 101 346                  | -101 346                 |
| Underhåll garage och bilplatser                     | 0                        | -167 975                 |
|   | <b>-1 196 920</b>        | <b>-2 014 313</b>        |

|  | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -23 300                  | -17 618                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -380 880                 | -377 006                 |
| Kostnader andrahandsupplåtelser                | -238                     | -238                     |
| Kostnader överlåtelse och panter               | -68 696                  | -57 160                  |
| Föreningsverksamhet                            | -7 452                   | -5 006                   |
| Kontorsutrustning och -material                | -5 811                   | -30 398                  |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto  | -5 777                   | -5 810                   |
| Konsulter                                      | -95 417                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                        | -22 256                  | -38 744                  |
| Medlemsavgifter HSB                            | -64 600                  | -64 600                  |
| Stämman och styrelse                           | -21 372                  | -17 314                  |
| Arrende, hyra, leasing                         | 0                        | 0                        |
|  | <b>-695 800</b>          | <b>-613 893</b>          |
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>     |                          |                          |
| Föreningen har en vicevärd i föreningen.       |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                          | -106 870                 | -104 030                 |
| Vicevärdsarvode                                | -150 000                 | -140 998                 |
| Övriga arvoden                                 | -6 000                   | -4 500                   |
| Revisionsarvode                                | -5 700                   | -5 700                   |
| Sociala avgifter                               | -76 591                  | -72 248                  |
|  | <b>-345 161</b>          | <b>-327 476</b>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -1 679 289               | -1 700 690               |
| Markanläggningar                               | -221 113                 | -166 581                 |
| Installationer och inventarier                 | -17 685                  | -24 483                  |
|  | <b>-1 918 087</b>        | <b>-1 891 754</b>        |
| <b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                          |                          |
| Kostnad vid utrangering av anläggningstillgång | -29 440                  | 0                        |
|  | <b>-29 440</b>           | <b>0</b>                 |

2022-06-30 2021-06-30

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 106 060 364        | 106 060 364        |
| Årets utrangering byggnad                       | -41 690            | 0                  |
| Årets investering byggnader                     | 655 708            | 0                  |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 679 850            | 679 850            |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 4 644 056          | 3 612 709          |
| Årets investering markanläggning                | 601 590            | 1 031 347          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>112 599 877</b> | <b>111 384 269</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -46 857 518        | -45 156 828        |
| Årets utrangering byggnad                              | 12 250             | 0                  |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 679 289         | -1 700 690         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -718 306           | -551 724           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -221 113           | -166 581           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-49 463 976</b> | <b>-47 575 823</b> |

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| Uppskrivning mark | 16 320 150 | 16 320 150 |
|-------------------|------------|------------|

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>79 456 052</b> | <b>80 128 596</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader        | 58 149 825 | 59 202 846 |
| Redovisade värden mark             | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 4 306 226  | 3 925 750  |

**Fastighetsbeteckning:** Danmark 2 m.fl.

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1992           | 121 000 000        | 40 000 000        | 161 000 000        | 144 000 000        |
| Lokaler               | 1992           | 1 572 000          | 1 216 000         | 2 788 000          | 1 579 000          |
|                       |                | <b>122 572 000</b> | <b>41 216 000</b> | <b>163 788 000</b> | <b>145 579 000</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b>       | <b>2022-06-30</b> | <b>2021-06-30</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 69 714 150        | 69 714 150        |
| varav i eget förvar             | 27 103 000        | 27 103 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>96 817 150</b> | <b>96 817 150</b> |

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

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

|                        |          |          |
|------------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivningar | -363 555 | -339 072 |
| Årets avskrivningar    | -17 685  | -24 483  |
| Utgående avskrivningar | -381 239 | -363 555 |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>136 296</b> | <b>131 072</b> |
|---------------------------------|----------------|----------------|

Avskrivning görs enligt linjär metod under tre till fem år.

|   |                        | 2022-06-30    | 2021-06-30    |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>           |                        |               |               |
| Ingående värde pågående nyanläggningar          | <u>Avskrivningstid</u> | 45 381        | 0             |
| Årets Investering - parkering                   |                        | 0             | 1 031 347     |
| Årets Investering - stigarledning               |                        | 610 327       | 45 381        |
| Årets Investering - laddplatser                 |                        | 300 557       | 0             |
| Årets Investering - lekplats                    |                        | 301 033       | 0             |
| Årets Investering - bastu och relaxavdelning    |                        | 17 330        | 0             |
| Omklassificering till Byggnader - parkering     | 25 år                  | 0             | -1 031 347    |
| Omklassificering till Byggnader - stigarledning | 50 år                  | -655 708      | 0             |
| Omklassificering till Byggnader - laddplatser   | 10 år                  | -300 557      | 0             |
| Omklassificering till Byggnader - lekplats      | 15 år                  | -301 033      | 0             |
| Utgående värde pågående nyanläggningar          |                        | <b>17 330</b> | <b>45 381</b> |

Pågående nyanläggningar avser projekt bastu och relaxavdelning oh planeras vara klart år 2023. Till en total uppgift ca 200 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år. Frågan kommer tas upp på stämma hösten 2022.

|  |  |            |            |
|--|--|------------|------------|
| <b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> |  |            |            |
| Medlemsandel HSB                                     |  | 500        | 500        |
|  |  | <b>500</b> | <b>500</b> |

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> |  |                |                |
| Förutbetald försäkring                                     |  | 55 416         | 43 457         |
| Förutbetald kabel-TV och bredband                          |  | 23 952         | 33 863         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |  | 180 972        | 237 376        |
|  |  | <b>260 340</b> | <b>314 696</b> |

| <b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> |                   |                  |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Placering HSB 1 mån                    | 0,35%            | 2022-06-30        | 600 000           | 600 000          |
| Placering HSB 3 mån                    | 0,55%            | 2022-09-30        | 7 400 000         | 9 200 000        |
| Placering HSB 6 mån                    | 1,00%            | 2022-12-01        | 2 000 000         | 0                |
|  |                  |                   | <b>10 000 000</b> | <b>9 800 000</b> |

2022-06-30

2021-06-30

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut   | Räntesats | Konv.datum | 2021-06-30        | 2022-06-30        | Nästa års<br>amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB   | 1,25%     | 2027-02-15 | 11 000 000        | 10 600 000        | 400 000                 |
| SBAB   | 0,88%     | 2023-03-20 | 7 300 000         | 6 900 000         | 400 000                 |
| SBAB   | 1,56%     | 2031-05-15 | 12 275 000        | 11 875 000        | 400 000                 |
| Swedbank AB (publ)   | 2,49%     | 2026-03-25 | 14 400 000        | 14 000 000        | 400 000                 |
| Swedbank AB (publ)   | 1,91%     | 2024-06-19 | 9 900 000         | 9 500 000         | 400 000                 |
|  |           |            | <b>54 875 000</b> | <b>52 875 000</b> | <b>2 000 000</b>        |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   |                   | <b>44 375 000</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   |                   | 2 000 000               |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   |                   | 6 500 000               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   |                   | <b>8 500 000</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   |                   | 1,72%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   |                   | 8 000 000               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   |                   | 31 000 000              |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |            |                   |                   | 11 875 000              |

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 774 692        | 849 398        |
| Avsättning     | 185 676        | 89 688         |
| Uttag          | -86 670        | -164 394       |
|                | <b>873 698</b> | <b>774 692</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 38 334        | 14 124        |
|                             | <b>38 334</b> | <b>14 124</b> |

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt               | 27 882        | 22 736        |
| Personalens källskatt       | 3 420         | 3 420         |
| Arbetsgivaravgifter         | 3 581         | 3 581         |
| Övriga kortfristiga skulder | 54 845        | 57 695        |
|                             | <b>89 728</b> | <b>87 432</b> |

2022-06-30

2021-06-30

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 99 833           | 102 068          |
| Upplupna räntekostnader                             | 60 547           | 67 454           |
| Upplupen revision                                   | 20 860           | 17 770           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 936 152          | 904 052          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 250 821          | 324 347          |
|   | <b>1 368 213</b> | <b>1 415 691</b> |

Uddevalla 2022

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Robert Larsson.....  
Dan Hjortskog.....  
Thomas Lindlöf.....  
Frida Niklasson.....  
Katarina Ågren.....  
Lars Sandström.....  
Marie Kristensson.....  
Anders Adolfsson.....  
Toro Kindslätt Onajajo

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

.....  
Sune Nyman  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Fiola Rexhepi  
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 2021-07-01--2022-06-30.

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 2022 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 Brf Bohusgården i Uddevalla för räkenskapsåret 2021-07-01--2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-10-27 kl. 10:08:22



**FRIDA NIKLASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-03 kl. 22:50:53



**TORO KINDSLÄTT ONAJAJO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 08:08:28



**THOMAS LINDLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 11:17:55



**KATARINA ÅGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 10:32:28



**DAN HJORTSKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 07:50:39



**ANDERS ADOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-29 kl. 12:15:33



**LARS SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 19:08:11



**MARIE KRISTENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 09:09:31



**ANDERS OLAUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 13:21:56



**SUNE NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-04 kl. 07:30:16



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 10:23:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-11-04 kl. 14:15:44



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-07 kl. 10:24:07



## 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.