



# STYRELSEN FÖR HSB BRF BOHUSGÅRDEN I UDDEVALLA

Org. nr: 758500-0560

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**427**  
KR/KVM  
SPARANDE



**258**  
KR/KVM  
INVESTERINGSBEHOV



**4 332**  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



**5,1**  
%  
RANTEKANSLIGHET



**160**  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD




**Nej**  
TOMTRÄTT




**899**  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 427 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm

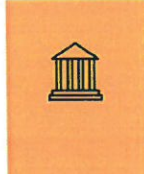
**Styrelsens kommentarer**

---

	<b>Investeringsbehov</b> 258 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


**Styrelsens kommentarer**

---

	<b>Skuldsättning</b> 4 332 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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 kommentarer**

---

	<b>Räntekänslighet</b> 5,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
---	---------------------------------	---	--	---

**Styrelsens kommentarer**

---

	<b>Energikostnad</b> 160 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer**

---



**Tomträtt**  
Nej

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

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

Ja eller nej

---

**Styrelsens kommentarer**

---



**Arsavgift**  
899 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan)

Arsavgiften 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.

Bör värderas utifrån risken för framtida  
höjningar.

---

**Styrelsens kommentarer**

---

*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.*

## HSB brf Bohusgården i Uddevalla



### ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bohusgården i Uddevalla, org.nr. 758500-0560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 64:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, (SEK).

### Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens säte är i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningens nuvarande stadgar (HSB Normalstadgar version 5) registrerades 2018-09-19.

Föreningens fastigheter Uddevalla Danmark 2 och Island 1 färdigställdes 1956-57 och genomgick genomgripande ombyggnad 1992.

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

PK

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 r o kv.	16 st	272 m <sup>2</sup>	Lokaler	5 st	194 m <sup>2</sup>
1 r o k	2 st	64 m <sup>2</sup>	Garage	46 st	
2 r o k	78 st	4 265 m <sup>2</sup>	MC-Platser	15 st	
3 r o k	93 st	6 490 m <sup>2</sup>	P-platser	114 st + 10 st. gästplatser	
4 r o k	13 st	1 287 m <sup>2</sup>			
	202 st	12 378 m <sup>2</sup>			

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.

**Föreningen har följande avtal;**

HSB Norra Bohuslän	Administrativ förvaltning och teknisk förvaltning
Lottas Hemstäd AB	Lokalvård
Anticimex AB	Skadedjursförsäkring (Avloppsfälla)
Curator Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Avarn Security AB	Bevakning
Gymspecialisten AB	Leasing av gymutrustning
Com Hem AB	Kabel-TV
Uddevalla Brandservice AB	Brandutrustning
Assa Abloy Entrance Systems	Garageportar
Noda Intelligent Systems AB	Värmeoptimering
Scandem/U-a Energi/Bixia AB	El
Uddevalla Energi AB	Fjärrvärme/Renhållning
Västvatten/Uddevalla Vatten AB	Vatten
Telenor	Fiber
SmsPark	Parkering

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2019 med 48 deltagande medlemmar.

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Robert Larsson	ordförande	2020
	Lars Sandström	vice ordförande	2021
	Ann-Christin Oltegen	sekreterare	2021
	Dan Hjortskog		2021
	Katarina Ågren		2020
	Kristoffer Spjuth		2020
	Valbona Hoti		2021
	Thomas Lindlöf		2020
	Sebastian Bureman	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
	<i>Suppleanter:</i>	Anders Olausson	utsedd av HSB Norra Bohuslän

AK

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma; Robert Larsson, Thomas Lindlöf, Katarina Ågren och Kristoffer Spjuth.  
Föreningens ordförande utses årligen på årsstämman.  
HSB Norra Bohuslän utser en ledamot och suppleant för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

#### ***Firmatecknare***

Föreningens firma har tecknats av Robert Larsson, Dan Hjortskog, Lars Sandström och Ann-Christin Oltegen, två i förening.

#### ***Vicevärd***

Vicevärd har varit Robert Larsson.

#### ***Revisor***

Revisorer har varit Marie Johansson med Leif Henriksson som suppleant valda av föreningen samt BoRevison utsedd av HSB Riksförbund.

#### ***Representanter i HSBs fullmäktige***

Föreningens representanter i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Dan Hjortskog och Ann-Christine Oltegen som suppleant.

#### ***Valberedning***

I valberedning har ingått Adam Kristiansson, sammankallande, Elisabeth Halmerius och Malin Fossum.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Underhåll och investeringar***

***Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:***

Föreningen har tvättat samtliga garageväggar med hetvatten. Under hösten 2020 målas de väggar som är i behov av ny färg. Alla servicerum har fått ny LED-belysning.

I föreningslokalen har vi bytt alla gamla lysrörsarmaturer mot nya energisnåla LED-lampor.

Efter översvämning i 3A konstaterades trasiga rör mellan Skandiavägen 1A och Skandiavägen 3A.

Hela sträckan fick Akutrelinas.

Avloppsbrunn vid gårdsplan, Skandiavägen 1B, har bytts ut i samband med reliningen.

De tre stora sten manglarna är borttagna ur tvättstugorna av säkerhetsskäl.

Besöksparkeringen har blivit större genom fyra stycken nya parkeringsplatser.

Hela ytan är dessutom asfalterad och linjemålad.

Föreningen har även utökat parkeringsutbudet för boenden med tre stycken permanenta platser

På Nordens väg 4B har en ny ventilationskanal dragits på grund av att en gammal kanal rasat.

En av två dräneringspumpar i pumpgropen på Skandiavägen 3B har bytts ut

Föreningens solaltaner har fått en välkommet lyft med glaspartier framtill istället för den tidigare



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Bohusgården i Uddevalla

Org. nr 758500-0560

täckta plåten. Solaltanerna har även städats samt fått nya fräscha avluftarrör.  
Väggen utanför Föreningslokalen, i norr läge, har klätts in med plåt.  
Godkänd OVK besiktning utförd på Skandiavägen 3A, Skandiavägen 3B och Nordens väg 4A.  
Föreningen har köpt in tre stycken nya fläktar till husens ventilationssystem.  
Flytt av tre gamla fläktar till husen som inte har nya fläktar. De husen som inte har nya fläktar drivs med två st gamla.

***Följande större åtgärder är utförda i fastigheten:***

Nytt gym utfört år 2018.  
Stamreovering extratoaletter utfört år 2018.  
Stamreovering under mark Nordens Väg 4A/4B utfört år 2018.  
Stamreovering under mark utfört år 2015-2020.  
Målning av trapphus utfört år 2018.  
Stamreovering under mark 1A utfört år 2017.  
Stamreovering under mark 1B utfört år 2016.  
Stamreovering fastigheter utfört år 1990-1992.

**Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i januari 2020.**

***Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:***

Byte av termostater.  
Byte av ventiler i lägenheterna.  
Byte av stamventiler.  
Nya värmväxlare.  
Injustering av värme.  
Målning av tvättstugor.

***Övriga väsentliga händelser som har hänt under året:***

Nytt städavtal med Lottas Hemstäd AB.

***Ekonomi***

Under året har föreningen omsatt ett lån på 12 100 000 kr, ny ränta 1,25% och bundet till 2027-02-15.  
Vid omsättning gjordes en extra amortering på 600 000 kr.

PK



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Bohusgården i Uddevalla

Org. nr 758500-0560

## Väsentliga händelser/aktiviteter efter bokföringsårets utgång

*Efter verksamhetsårets utgång har följande skett:*

En första funktionskontroll utförd av stigarledningarna. Tyvärr är stigarledningarna i sådant skick att de inte kan användas. Nya ledningar kan behöva dras i husen  
Relining mellan Skandiavägen 1 och Skandiavägen 3 är gjord.  
Avarn Security avtal har löpt ut och istället sköter citypark om området.  
Ny plåt på baksidan av Nordens väg 4A/4B.  
Arbete och planering pågår för en ny övernattningslägenhet på Skandiavägen 1B  
Ny lokal framtagen på Skandiavägen 3A.

### *Avgifter och hyror*

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3,4%. Budgeten för 2020/21 uppvisar inget höjningsbehov.  
Årsavgifterna uppgår till kronor 899 kr/m<sup>2</sup> inklusive värme och vatten.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 246 st. medlemmar och vid året slut 246 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har 27 lägenhetsöverlåtelse skett.

### *Föreningsaktiviteter under året:*

Trädgårdsfest med tårta och musikunderhållning.  
Trollerikväll.  
Halloween disco för de yngsta.  
Café med feminint ledarskap.  
Cirkelträning i gymmet.  
Adventskaffe med lucia.  
Storbildsvisning av Fotbolls-VM.  
Tipspromenader.

PK





HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Bohusgården i Uddevalla

Org. nr 758500-0560

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01	2018-07-01	2017-07-01	2016-07-01	2015-07-01
	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Nettoomsättning tkr	11 861	11 811	11 774	11 754	10 717
Rörelseresultat tkr	4 009	3 519	1 974	4 895	1 682
Resultat efter finansiella poster tkr	3 031	2 498	846	3 419	-10
Soliditet	35%	32%	30%	28%	25%
Balansomslutning tkr	91 700	91 210	90 495	92 095	91 338
Fond yttre underhåll tkr	9 526	7 289	4 935	5 185	3 747
Avgifts- & hyresbortfall %*	0,0%	0,2%	0,2%	0,7%	8,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	899	899	899	899	899
Låneskuld tkr	56 750	59 150	60 925	63 600	65 730
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	4 332	4 515	4 650	4 855	5 017

\* 2015/2016 beslut om avgiftsfrimånad.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Uppskrivn.- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	365 825	16 320 150	7 288 913	2 885 804	2 498 153
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 233 000	1 265 153	-2 498 153
Årets avsättning till underhållsfond			1 676 000	-1 676 000	
Disposition av underhållsfond			-672 344	672 344	
Årets resultat					3 030 733
Belopp vid årets slut	365 825	16 320 150	9 525 568	3 147 301	3 030 733

## RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	3 147 301
Årets resultat	3 030 733
	<u>6 178 034</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till UH enligt budget	
Balansera i ny räkning	6 178 034
	<u>6 178 034</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PK

RESULTATRÄKNING		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 860 934	11 811 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 000	40 498
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 890 934</b>	<b>11 851 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 324 541	-4 888 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-696 723	-604 450
Underhåll enligt plan	Not 6	-662 511	-682 891
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-324 675	-310 262
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 873 161	-1 846 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 881 611</b>	<b>-8 332 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 009 323</b>	<b>3 519 340</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74 017	61 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 607	-1 082 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-978 590</b>	<b>-1 021 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 030 733</b>	<b>2 498 154</b>

FK

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	80 964 520	82 368 227
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
Inventarier och installationer	Not 11	155 555	180 829
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 120 075</b>	<b>82 549 056</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**81 120 575**      **82 549 556**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 430	11 253
Kundfordringar		0	23 000
Avräkningskonto HSB		1 154 539	1 328 419
Övrig kortfristig fordran	Not 13	4 951	3 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	306 555	193 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 472 475</b>	<b>1 560 088</b>

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	9 100 000	7 100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>9 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

Kassa

		7 052	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 052</b>	<b>0</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**10 579 527**      **8 660 088**

#### Summa tillgångar

**91 700 102**      **91 209 644**

PK

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	365 825	365 825
Uppskrivningsfond	16 320 150	16 320 150
Fond för yttre underhåll	9 525 568	7 288 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 211 543</b>	<b>23 974 888</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 147 301	2 885 804
Årets resultat	3 030 733	2 498 153
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 178 034</b>	<b>5 383 956</b>

### Summa eget kapital

Not 16 **32 389 577** **29 358 844**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	54 950 000	57 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 950 000</b>	<b>57 350 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 800 000	1 800 000
Medlemmarnas inre fond	Not 19	849 398	829 824
Leverantörsskulder		364 896	537 666
Aktuell skatteskuld		22 155	27 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	55 289	49 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 268 787	1 256 434
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 360 525</b>	<b>4 500 800</b>

### Summa skulder

**59 310 525** **61 850 800**

### Summa eget kapital och skulder

**91 700 102** **91 209 644**

PK

Kassaflödesanalys	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 030 733	2 498 154
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 873 161	1 846 201
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 903 894</u>	<u>4 344 355</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 267	-53 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-140 275</u>	<u>-8 299</u>
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b><u>4 677 352</u></b>	<b><u>4 282 306</u></b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-444 180	-657 054
Omklassificering till löpande verksamhet	0	36 250
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-118 591</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b><u>-444 180</u></b>	<b><u>-739 394</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 400 000</u>	<u>-1 775 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-2 400 000</u></b>	<b><u>-1 775 000</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 833 172</b>	<b>1 767 911</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 428 419</b>	<b>6 660 508</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 261 591</b>	<b>8 428 419</b>

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

PK

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fördringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,55% av anskaffningsvärdet.

Om- och tillbyggnader	Plåttfasad garage 40 år, lokalombyggnad 30 år, Gallerförråd 20 år
Installationer	Avgasare fjärrvärmearranging 10 år, ventilationsombyggnad lokal 20 år Ventilation 15 år
Markanläggningar	Gårdsmiljö 25 år, Trädgård 25 år, P-platser 10 år, Lekplats 15 år, P-Platser 25 år
Inventarier	Övriga 5 år, inventarier tillhörande gymlokal 10 år, Parksoffor 10 år

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Lån

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

### Fastighetsavgift /fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 39 022 000 kr, (fg år 39 022 000 kr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	11 131 176	11 131 176
	Hyresintäkt lokaler	70 656	68 708
	Hyresintäkt garage och bilplatser	535 423	498 905
	Hyresintäkt övrigt	70 646	59 594
	Hyresrabatter	-234	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	825	1 171
	Avsatt till inre fond - avs. till lokal upphört from 2019-07-01	-89 688	-97 136
	Övriga intäkter i verksamheten	4 068	27 639
	Gemensamhetslokal	3 900	7 100
	Gästrum	64 400	50 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 163	1 940
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 773	38 394
	Övriga fakturerade kostnader	3 350	23 100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 475	141
		<b>11 860 934</b>	<b>11 811 333</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bidrag - Energi	30 000	0
	Återbäring HSB Norra Bohuslän år 2018	0	40 498
		<b>30 000</b>	<b>40 498</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-468 358	-753 890
	El	-289 745	-292 635
	Uppvärmning	-1 291 453	-1 334 678
	Vatten	-513 088	-593 771
	Renhållning	-132 067	-142 620
	Bevakningskostnader	-120 978	-106 164
	TV, bredband, iptelefoni	-94 476	-94 336
	Obligatoriska besiktningar	-92 751	-314 422
	Serviceavtal	-40 382	-57 966
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 828	-29 218
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-679 379	-596 592
	Försäkringar	-67 984	-65 334
	Fastighetsskatt	-304 448	-293 944
	Övriga driftskostnader	-197 605	-213 117
		<b>-4 324 541</b>	<b>-4 888 687</b>

PK

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-17 015	-18 149
Förvaltningskostnader	-376 562	-361 382
Andrahandsuthyrningsavgift	-236	-233
Kostnader överlåtelse och panter	-81 607	-22 068
Föreningsverksamhet	-12 980	-4 952
Kontorsutrustning och -material	-13 578	-6 788
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 264	-5 811
Konsulter	-66 921	-100 165
Förbrukningsinventarier	-24 351	-13 858
Medlemsavgifter HSB	-64 600	-64 600
Stämma och styrelse	-10 609	-6 445
Kundförluster m m	-23 000	0
	<b>-696 723</b>	<b>-604 450</b>

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-8 000	-4 000
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-215 093
Underhåll installationer, värme	0	-7 312
Underhåll installationer, va/avlopp	-73 833	-232 500
Underhåll installationer, ventilation	-51 751	
Underhåll installationer, el	-144 727	-138 992
Underhåll huskropp utvändigt	-213 399	-30 581
Underhåll mark och utemiljö	-110 740	0
Underhåll garage och bilplatser	-60 062	-54 413
	<b>-662 511</b>	<b>-682 891</b>

Not 7 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-109 200	-104 100
Löner för anställda	0	-1 500
Vicevårdsarvode	-131 300	-125 304
Övriga arvoden	-10 050	-4 100
Revisionsarvode	-4 100	-4 000
Sociala avgifter	-70 025	-69 934
Utbildning	0	-1 324
	<b>-324 675</b>	<b>-310 262</b>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 697 294	-1 691 844
Markanläggningar	-150 592	-137 978
Inventarier	-25 274	-16 380
	<b>-1 873 161</b>	<b>-1 846 201</b>

PK



**Not 9 Byggnader och mark 2020-06-30 2019-06-30**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 958 489	105 875 110
Årets investering byggnader	101 875	83 379
Ingående anskaffningsvärde mark	679 850	679 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 270 404	2 696 729
Årets investering markanläggning	342 305	573 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 352 922</b>	<b>109 908 742</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-43 459 533	-41 767 689
Årets avskrivningar byggnader	-1 697 294	-1 691 844
Ingående avskrivningar markanläggningar	-401 132	-263 154
Årets avskrivningar markanläggningar	-150 592	-137 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-45 708 552</b>	<b>-43 860 665</b>

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

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>80 964 520</b>	<b>82 368 227</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	60 903 536	62 498 955
Bokförda värden mark	17 000 000	17 000 000
Bokförda värden markanläggningar	3 060 984	2 869 271

**Fastighetsbeteckning:**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	104 000	40 000	144 000	144 000
Lokaler	1992	1 371	208	1 579	1 579
		<b>105 371</b>	<b>40 208</b>	<b>145 579</b>	<b>145 579</b>

Värde angivet i tkr.

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	36 250
Årets investering	0	94 525
Årets investering - ventilation	101 875	59 875
Årets investering - gallerförråd	0	23 504
Årets investering - parkering	342 305	573 675
Omklassificering till övriga förvaltningskostnader	0	-68 500
Omklassificering till underhållskostnader	0	-62 275
Omklassificering till Byggnader	-101 875	-83 379
Omklassificering till Markanläggningar	-342 305	-573 675
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

PK

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		494 627	376 036
Årets investeringar		0	118 591
Utgående anskaffningsvärden		<u>494 627</u>	<u>494 627</u>
Ingående avskrivningar		-313 798	-297 418
Årets avskrivningar		<u>-25 274</u>	<u>-16 380</u>
Utgående avskrivningar		<u>-339 072</u>	<u>-313 798</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>155 555</b>	<b>180 829</b>
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		<u>500</u>	<u>500</u>
		<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13 Övrig kortfristig fordran			
Övrig skattefordran		1 009	1 002
Övrig kortfristig fordran		<u>3 942</u>	<u>2 820</u>
		<b>4 951</b>	<b>3 822</b>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		40 216	33 134
Förutbetald kabel-TV och bredband		23 695	23 619
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>242 644</u>	<u>136 841</u>
		<b>306 555</b>	<b>193 594</b>
Not 15 Kortfristiga placeringar			
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	3 500 000
Placering HSB 3 mån	2,00%	2020-09-30	5 000 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	600 000
			<u>9 100 000</u>
			<b>7 100 000</b>

PK

**Not 16 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	365 825	0	7 288 913	2 885 804	2 498 153
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 233 000	1 265 153	-2 498 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 676 000	-1 676 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-672 344	672 344	
Årets Resultat					3 030 733
Belopp vid årets utgång	365 825	0	9 525 568	3 147 301	3 030 733

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
SBAB	1,25%	2027-02-15	12 400 000	11 400 000	400 000
SBAB	1,50%	2021-05-20	8 825 000	8 725 000	100 000
SBAB	1,67%	2022-03-18	8 100 000	7 700 000	400 000
Swedbank AB (publ)	2,49%	2026-03-25	15 200 000	14 800 000	400 000
Swedbank AB (publ)	1,91%	2024-06-19	10 700 000	10 300 000	400 000
Swedbank AB (publ)	1,25%	2020-11-28	3 925 000	3 825 000	100 000
			59 150 000	56 750 000	1 800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	54 950 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	47 750 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

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 19 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	829 824	864 574
Avsättning	89 688	97 136
Uttag	-70 114	-131 885
	<b>849 398</b>	<b>829 824</b>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	21 333	21 813
Personalens källskatt	3 009	2 885
Arbetsgivaravgifter	3 152	3 021
Övriga kortfristiga skulder	27 795	22 045
	<b>55 289</b>	<b>49 764</b>

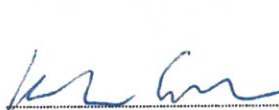
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	90 332	0
Upplupna räntekostnader	96 001	103 843
Upplupen revision	17 380	17 214
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	896 122	896 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 952	238 706
	<b>1 268 787</b>	<b>1 256 434</b>

Uddevalla 2 / 11 2020

  
Robert Larsson

  
Dan Hjortskog

  
Ann-Christin Oltegen

  
Kristoffer Spjuth

  
Lars Sandström

  
Katarina Agren

  
Sebastian Bureman

  
Thomas Lindlöf

  
Valbona Hoti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-03

  
Marie Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Arthur Kozak  
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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 för föreningen.

#### 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de 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. De 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 på 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

AK  
M

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 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den 3 / 11 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Marie Johansson  
Av föreningen vald revisor