



# HSB Brf Bohus ÅRSREDOVISNING 2019-20



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-7328

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

Org.nr: 702001-7328

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF BOHUS I STOCKHOLM, 2019–2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01–2020-06-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Masken 51 i Sofia församling, Stockholms kommun. Föreningen har även sitt säte i sätet i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	143	10 131
Lokaler	5	295
Garageplatser	111	2290

Garaget har även 5 MC-platser. Vid nyteckning av kontrakt prioriteras de boende i fastigheten.

Föreningens fastighet är byggd 1974. Värdeår är 1974.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg tecknas av respektive medlem.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årsavgifter

För att bygga upp en ekonomisk buffert inför det kommande stambytet höjdes avgifterna med 5 procent den 1 januari 2020.

### Underhåll

#### Genomfört

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage	Ny leverantör för kameraövervakning, Säker Assistans.
2020	Gård	Komplettering av växter på gården och i rabatter.
2020	Gård	Underhåll lekställning.
2020	Södermannagatan 62	Nya dörrar till lokal och källare.
2020	Soprum	Grovstädning och underhåll.
2020	Stuprör	Värmekablar i stuprör.
2020	Grovsoprum	Målning av väggar och golv. Skyddslister på väggarna.
2020	Cykelrum	Målning av väggar och golv. Nya cykelställ och krokar.

2020	Garage	Slamsugning av golvbrunnar och fettavskiljare. Rengöring av golv.
2020	Hjärtstartare	Förhyrning av två hjärtstartare, i porten R138 samt i tvättstugan Södermannagatan 72
2020	Tak	Taköversyn och viss renovering.
2020	Garage och gård	Vårstädning 21 april.
2020	Snickarbod	Målning golv.

**Pågående**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garageport	Ny garageport.
2020	Webbsidan	Ny plattform och gränssnitt enligt HSB:s mall.

**Planerat**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Övernattnings- lägenheten	Ny dörr från 68:ans port.

**Ombyggnadsarbeten**

Flera medlemmar har under verksamhetsåret genomfört omfattande renoveringsarbeten i sina lägenheter.

Eftersom årsstämman 2017 gav styrelsen i uppdrag att påbörja en process för stamrenovering avråder styrelsen medlemmar från större renoveringar av sina badrum. Samtidigt uppmanar styrelsen medlemmarna att anlita auktoriserade hantverkare samt att – om så krävs – i god tid före renoveringen skaffa godkännande från styrelsen. Anvisningar om vad som är tillåtet att göra finns på föreningens hemsida.

**Bohusbladet**

Föreningens nyhetsbrev Bohusbladet har utkommit med sex nummer under verksamhetsåret (Två nummer under 2019 och fyra nummer under 2020). Nyhetsbrevet sätts upp i portarna, skickas digitalt till de medlemmar som anmält sina mejladresser till Mina sidor på HSB samt publiceras på föreningens hemsida.

**Städdagar**

Årets städdagar genomfördes 9 november 2019 och 9 maj 2020. På grund av den rådande coronapandemin var deltagandet i maj frivilligt, det erbjöds ingen servering och de som deltog uppmanades att hålla avstånd. Städdagen i november genomfördes tillsammans med grannföreningen Ringen.

**Styrelsens grupp kring stambyte**

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt det förberedande arbetet inför ett stambyte. Dock har formerna för arbetet förändrats, då styrelsen sedan mars 2020 inte har haft några fysiska sammanträden utan använt sig av digitala träffar. Styrelsen har:

- Tagit in offerter från tre företag för att hitta en projektledare. Den första omgången av offerter behövde kompletteras så att de blev jämförbara.
- Digital träff 12 maj med ordföranden för Brf Kasernberget för att ta del av hans erfarenheter av stambytesprojekt. Brf Kasernberget är inne på sitt tredje och sista år av projektet och fastigheten har samma sorts väggbrunnar som finns i Brf Bohus.
- Två digitala träffar, 25 och 26 maj med de två företag som lämnat in jämförbara offerter för ett stambytesprojekt. Vid dessa möte fanns det möjlighet att ställa frågor till företagen om deras offerter.
- För att få in medel för stamrenoveringen har styrelsen tittat på möjligheten att bygga på fastighetens tak med ett par våningar. Detta resulterade i ett uppdrag till Sweco att göra en förstudie för beräkning av fastighetens stabilitet. Swecos rapport i juli 2020 visade att en påbyggnad är möjlig utifrån byggnadskonstruktionstekniska grunder, men kräver vidare och

fördjupade studier. Styrelsen har dessutom haft kontakt med ett företag som genomfört påbyggnader av befintliga fastigheter. Utifrån dessa kunskaper finns det flera alternativa vägar. Styrelsen fortsätter med arbetet att ta fram ett beslutsunderlag för en framtida extrastämma.

### **Coronapandemin**

Eftersom många av föreningens medlemmar (cirka 70 av 189) är över 70 år beslöt styrelsen dels att gå ut med ett upprop till medlemmar som kunde tänka sig att hjälpa en granne med ärenden, dels att uppmana äldre som behövde hjälp att höra av sig till styrelsen. På det här sättet fick några behövande medlemmar hjälp med till exempel inköp. Informationen sitter kvar på anslagstavlor och hemsida så länge som frågan är aktuell.

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 november 2019. Vid stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar inklusive 2 inlämnade fullmakter.

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Peter Fredin	Ordförande
Kristian Jonsson	Vice ordförande
Judit Lukács	Sekreterare
Jesper Levén	Ledamot
Marcus Lange	Ledamot
Krister Saldenius	Ledamot
Eva Melin	Suppleant
Elisabeth Tjörnhammar	Suppleant
Victor Harju	HSB-ledamot (från och med februari 2020)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Fredin, Jesper Levén, Krister Saldenius och Eva Melin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Peter Fredin, Kristian Jonsson, Jesper Levén och Judit Lukács. Teckning sker två i förening för belopp över 50 000 kronor.

### **Revisorer**

Lars Wiggman	Föreningsvald ordinarie
Marianne Wadfeldt	Föreningsvald suppleant
Daniel Yousif, BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har utsetts av styrelsen inom sig.

### **Valberedning**

Eftersom stämman inte lyckades utse en valberedning, fick styrelsen i uppgift att så snart som möjligt hitta en valberedning och meddela medlemmarna när arbetet var klart. Styrelsen satte upp lappar i portarna, skrev i Bohusbladet, i Facebook-gruppen och på webbsidan samt ordnade ett informationsmöte för intresserade i februari 2020. Pernilla Ericols anmälde sitt intresse och styrelsen utsåg henne till valberedning under verksamhetsåret.

## Förvaltning

HSB Stockholm har skött förvaltningen för år 2019–2020 inom områdena ekonomi, teknik och administrativ förvaltning av fastigheten. Marcus Fred var föreningens förvaltare fram till december 2018, därefter efterträddes han av Madeleine Eklöf. I juni 2020 efterträddes Madeleine Eklöf av Therése Vasquez.

Utforsling av sopor för hämtning har skötts av Adfingo Fastighetsservice AB.

Städningen har skötts av HSB Städ AB.

Hisskötsel har utförts av Kone AB.

Fastighetsskötseln har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Trädgårdsskötseln har Elfströms Trädgårdsanläggningar AB ansvarat för.

Lås-Snabben AB har genomfört service på garage- och portlås.

Elarbeten har utförts av Katarina Elektriska AB.

Ventilationsanläggningen har skötts av AirCano Inomhusklimat.

Underhåll av tvättstugorna har utförts av Söderkyl AB.

Entreprenörerna har skött sina uppdrag väl.

## Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 189 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/20. Under året har 8 överlåtelser skett.

## Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Nyckeltal)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2017/2016	2016/2015
Nettoomsättning	8 642	8 601	8 502	8 474	8 422
Resultat efter finansiella poster	552	771	1 439	1 974	1 684
Årsavgift, kr/kvm	662	646	646	646	646
Totala intäkter kr/kvm	829	825	815	813	808
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	228	238	254	307	294
Drift, kr/kvm	499	500	472	416	418
Energikostnader kr/kvm	197	213	202	197	189
Belåning kr/kvm	3 936	3 978	4 011	4 054	4 122
Räntekänslighet, procent	6	6	6	6	7
Soliditet, procent	23	22	21	18	15

## Förklaring nyckeltal

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

17/10

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter). Dessa syns i detta nyckeltal.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

**Energikostnader**

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort

Rörelseintäkter	8 642 158
Rörelsekostnader	-7 568 118
Finansiella poster	<u>-521 918</u>
Årets resultat	<b>552 122</b>

Planerat underhåll	666 482
Avskrivningar	<u>1 162 654</u>
Årets sparande	<b>2 381 258</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **228**



**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 281 600	6 471 001	2 611 460	771 311
Reservering till fond 2019/2020		379 000	-379 000	
Ianspråktagande av fond 2019/2020		-666 482	666 482	
Balanserad i ny räkning			771 311	-771 311
Upplåtelse lägenheter				
Årets resultat				552 122
<b>Beloppet vid årets slut</b>	<b>2 281 600</b>	<b>6 183 519</b>	<b>3 670 253</b>	<b>552 122</b>

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor**

Balanserat resultat	3 382 771
Årets resultat	552 122
Reservering till underhållsfond	-379 000
I anspråktagande av underhållsfond	666 482
Balanserat resultat	<b>4 222 375</b>

**Stämman har att ta ställning till**

Balanseras i ny räkning	<b>4 222 375</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Slutord**

Under det gångna året har styrelsen, förutom det löpande underhållsarbetet, ägnat tid åt det fortsatta utredningsarbetet kring ett kommande stambyte. Det har också varit ett ovanligt verksamhetsår, då coronapandemin sedan mars 2020 förändrat både medlemmars och styrelsens liv. Det har handlat om restriktioner för dem i riskgrupper, distansarbete och -studier från hemmet, digitala sammanträden och andra åtgärder för att förhindra spridning av viruset.

Styrelsen vill tacka de intresserade föreningsmedlemmar som har åtagit sig uppdrag eller på annat sätt bidragit till att minska kostnaderna för fastighetens drift. Vi tackar också HSB:s personal, förvaltarna Madeleine Eklöf och Therése Vasquez samt ekonomihandläggaren Minnie Tubei, som biträtt styrelsen på ett utmärkt sätt.

*r. p*

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 642 158	8 600 700
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 205 736	-5 210 597
Övriga externa kostnader	Not 3	-239 865	-181 747
Planerat underhåll		-666 482	-493 294
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-293 381	-239 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 162 654	-1 212 254
Summa rörelsekostnader		-7 568 118	-7 337 222
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 074 040</b>	<b>1 263 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 701	17 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-537 619	-509 353
Summa finansiella poster		-521 918	-492 167
<b>Årets resultat</b>		<b>552 122</b>	<b>771 311</b>

v.p.

GA  
du  
OK

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm****Balansräkning** **2020-06-30**    **2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	44 202 464	45 205 430
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>196 600</u>	<u>196 600</u>
		44 399 064	45 402 030

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 44 399 564    45 402 530

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 616	13 321
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 325 799	6 255 954
Placeringskonto HSB Stockholm		346 433	346 087
Övriga fordringar	Not 10	673	105 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>310 808</u>	<u>358 051</u>
		7 997 330	7 078 791

Kortfristiga placeringar Not 12    3 000 000    3 000 000

Kassa och bank Not 13    5 884    5 884

Summa omsättningstillgångar 11 003 214    10 084 675

**Summa tillgångar** **55 402 777**    **55 487 205**

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 281 600	2 281 600
Yttre underhållsfond	6 183 519	6 471 001
	<u>8 465 119</u>	<u>8 752 601</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 670 253	2 611 460
Årets resultat	552 122	771 311
	<u>4 222 375</u>	<u>3 382 771</u>
Summa eget kapital	<u>12 687 494</u>	<u>12 135 372</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 40 189 439	41 176 939
	<u>40 189 439</u>	<u>41 176 939</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 850 000	300 000
Leverantörsskulder	223 559	372 513
Skatteskulder	25 917	18 481
Fond för inre underhåll	204 353	204 353
Övriga skulder	Not 16 115 306	182 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 106 710	1 096 663
	<u>2 525 844</u>	<u>2 174 894</u>
Summa skulder	42 715 283	43 351 833
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>55 402 777</u></b>	<b><u>55 487 205</u></b>

vjo

du

A pt

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	552 122	771 311
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 162 654	1 212 254
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 714 776	1 983 565
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	151 652	-335 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-199 050	399 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 667 379	2 047 261
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-159 688	-37 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-159 688	-37 500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-437 500	-337 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-437 500	-337 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 070 191</b>	<b>1 672 261</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 607 925</b>	<b>7 935 664</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 678 116</b>	<b>9 607 925</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

n.p

OK OK



## HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,04 % av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

D.P

Handwritten initials and signature in the bottom right corner.

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 710 526	6 546 840
Årsavgifter vatten	24 846	24 051
Hyrer	1 917 280	1 939 673
Övriga intäkter	21 406	128 942
Bruttoomsättning	<u>8 674 058</u>	<u>8 639 506</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-31 900	-38 806
	<b>8 642 158</b>	<b>8 600 700</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	464 343	568 350
Reparationer	1 028 663	1 059 006
El	733 776	898 118
Uppvärmning	1 116 575	1 127 505
Vatten	226 971	219 086
Sophämtning	318 209	303 942
Fastighetsförsäkring	93 553	82 882
Kabel-TV och bredband	327 595	99 065
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	337 547	326 495
Förvaltningsarvoden	520 226	504 158
Övriga driftkostnader	38 277	21 990
	<u>5 205 736</u>	<u>5 210 597</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyrer och arrenden	4 635	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	55 325	102 884
Administrationskostnader	26 369	23 657
Extern revision	14 000	213
Konsultkostnader	94 356	9 813
Medlemsavgifter	45 180	45 180
	<u>239 865</u>	<u>181 747</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	232 499	182 000
Revisionsarvode	0	4 550
Övriga arvoden	9 300	4 550
Sociala avgifter	51 382	48 031
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>293 381</u>	<u>239 331</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 495	2 674
Ränteintäkter HSB placeringskonto	347	346
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 137	13 613
Övriga ränteintäkter	722	553
	<u>15 701</u>	<u>17 186</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	534 709	508 460
Övriga räntekostnader	2 910	893
	<u>537 619</u>	<u>509 353</u>

n.p.  
OK

**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	56 714 504	56 714 504
Anskaffningsvärde mark	3 800 000	3 800 000
Årets investeringar	159 688	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 674 192</b>	<b>60 514 504</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 309 074	-14 096 820
Årets avskrivningar	-1 162 654	-1 212 254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 471 728</b>	<b>-15 309 074</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>44 202 464</b>	<b>45 205 430</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	220 000 000	220 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 920 000	3 920 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>354 320 000</b>	<b>354 320 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	196 600	159 100
Årets investeringar	0	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>196 600</b>	<b>196 600</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	673	105 378
	<b>673</b>	<b>105 378</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	308 822	354 138
Upplupna intäkter	1 987	3 913
	<b>310 808</b>	<b>358 051</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	5 481	5 481
Nordea	403	403
	<b>5 884</b>	<b>5 884</b>





## HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

## Noter

2020-06-30 2019-06-30

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296871410	2,58%	2025-06-30	7 215 000	150 000
Länsförsäkringar	90296912729	2,23%	2022-06-30	7 250 000	150 000
Nordea Hypotek	39788925448	0,70%	2024-09-18	7 672 500	0
Nordea Hypotek	39788929419	0,55%	2023-09-20	6 977 500	0
Nordea Hypotek	39788951473	0,79%	2021-01-29	4 317 320	550 000
Nordea Hypotek	39788904734	0,72%	2021-05-17	7 607 119	0
				<b>41 039 439</b>	<b>850 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 189 439

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 789 439

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 49 921 000 49 921 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 850 000 300 000

**Not 16 Övriga skulder**

Momsskuld	115 306	124 056
Källskatt	0	57 329
Övriga kortfristiga skulder	0	1 500
	<b>115 306</b>	<b>182 885</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	37 620	40 619
Förutbetalda hyror och avgifter	499 105	700 069
Övriga upplupna kostnader	569 985	355 975
	<b>1 106 710</b>	<b>1 096 663</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

JK  
JK



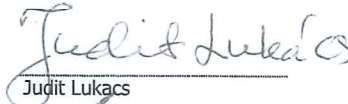
**HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm**

**Noter**

**2020-06-30 2019-06-30**

Stockholm, den 27/10 2020

  
Jesper Levén


  
Judit Lukacs

  
Krister Saldenius


  
Kristian Jonsson

  
Marcus Lange

  
Peter Fredin

  
Victor Harju

Vår revisionsberättelse har 2020-11-02 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lars Wiggman  
Av föreningen vald revisor

  
Daniel Yousif  
BoRevision  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bohus i Stockholm, org.nr. 702001-7328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bohus i Stockholm 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bohus i Stockholm 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

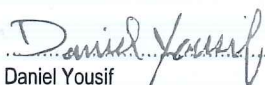
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

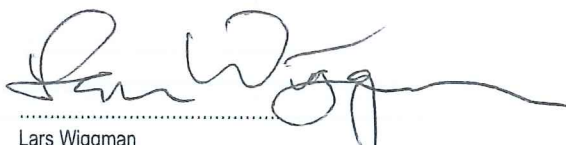
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den 2 / 11 2020



Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Wiggman  
Av föreningen vald revisor

## Motioner

### Motion 1

#### Flytta tiden för stambytet

Bohus är ett 70-tals hus med många brister. Bland det bättre är bra stammar, bra skarvar m m. Stämman har för ett par år sedan tagit beslut om att det skall ske stambyte inom 5 år. På goda grunder föreslår jag en flytt 15–20 år framåt. Anledningen är främst styrelsens två analyser på laboratorium som visar att stammarnas kondition är som NYA trots en teknisk ålder av 46 år. Skarvarna är limmade med benporcelain som har ofantligt längre livslängd än dagens med gummimuffar, köken har kopparrör, brunnen i väggen ingen nackdel.

*Varför skall vi byta stammarna när det inte behövs? Föreslår att vi skjuter på stambytet 15–20 år.*

Om, då kan vi reparera våra badrum mot nuvarande stammar likt en lägenhet i 64:an som gjorde det mot styrelsens regler. Reparerar vi själva kan vi lyxa till badrummet som vi önskar. Mer finns att läsa i min opartiska utredning på 23 sidor som är till din disposition.

*Släpp stammarna loss så kan vi börja reparera våra badrum.*

Vinsten blir ett stambyte á 60 000 000 kr.

#### **Förslag till beslut:**

Stämman föreslås flytta fram stambytet 15–20 år.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### Motion 2

#### Nya vagnar i källarna

Transportvagnarna i källarna verkar helt slut efter 46 års tjänst. Ibland kärvar ett hjul, flaket på den ene är ovanligt slitet men ”droppen” är den vagn som järnrörsramen på ena sidan är avbruten, vilket innebär att det bara är en tidsfråga innan röret på andra sidan också är av. Då blir det omvända roller – vi får bära vagnen.

#### **Förslag till beslut:**

Nya vagnar till källarna köps in.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 3**

#### **Gårdens asfalt**

Lappat och lagat har asfalten varit från begynnelsen. Frågan är hur man kunde godkänna det med tanke på alla miljoner gården och garaget kostade. Misstänker att garantitiden är ute vilket tråkigt nog innebär att nu ligger kostnaden hos oss, en kostnad jag tycker vi trots allt skall ta för att få en enhetlig asfalt.

#### **Förslag till beslut:**

Byt ut gårdens asfalt.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 4**

#### **Bredda garageplatserna**

Är det möjligt att minska höjden på pelar-”strumpan” från 60 cm till ca 22 cm? Idag vållar det många bilägare stora problem, många har satt skyddande gummi om pelaren, något som inte fanns förr. Kan styrelsen undersöka om det går att minska pelarstrumpan så att den får en höjd som går under bilarna. Vinsten i cm blir 14 cm/utrymme, vilket innebär 7 cm mer utrymme för varje bil som har en pelare på sin sida. Det låter lite men som jag tror att det betyder mycket.

#### **Förslag till beslut:**

Bredda garageplatserna.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 5**

#### **Inglasning av balkonger**

Är det inte dags att söka gemensamt byggnadslov? De som önskar skall få glasa in sina balkonger anser jag. Dessutom har jag drivit frågan i 24 år men den stupar varje gång på att det kostar pengar för el på balkongerna som bara de som glasar in får mer än andra. Jag tror att om viljan finns kan detta problem övervinnas.

#### **Förslag till beslut:**

Gör det möjligt att glasa in balkongerna.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 6**

#### **Måla källargångarna**

Slitstark golvfärg på källargångarna skulle höja trivseln. Har vi målare på plats kan de även laga silikonfogarna kring hissarna som är "trasiga", likaså få dit silikonfogar på kanterna av hissarna i källarna vilket glömdes bort för 46 år sedan.

**Förslag till beslut:**  
Måla källargångarna.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 7**

#### **Garageporten för smal**

Garageporten är för trång. En medelstor bil har bara några centimeter på varje sida om backspeglarna vid in och utfart. Tittar man på porten ser man många repor, bucklor och färger, vilket innebär att det är många bilar som har kört på den. Önskemålet torde vara en bredare garageport, en sådan vi hade förr i tiden. Om det skulle innebära specialbeställning på grund av icke standard anser jag att den fördyrande kostnaden skall tas.

**Förslag till beslut:**  
Byt nuvarande garageport till en bredare.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 8**

#### **Laddstationer i garaget**

Bland det sista som jag arbetade med i styrelsen innan mandatperioden var slut var el till elbilar. Till min besvikelse ansåg styrelsen att de skulle laddas på gatan och inte i garaget. Köpte därför en bil av typ "Bensinare" som dessvärre var mot min planering. Vad blir nästa bil? el, hybrid eller "bensinare"? Jag känner att ladda sin bil i garaget är ett måste. Kanske är det fler än jag som tycker så. Miljön och frågan känns viktig.

**Förslag till beslut:**  
Installera laddstationer i garaget för våra elbilar.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 9**

#### **Solceller på taken**

Investera i solceller kommer allt mer. Investeringen betalar sig på 10 år därefter är elen gratis, det skulle innebära att Bohus skulle tjäna över millionen varje år (ca 7000 /lgh).

#### **Förslag till beslut:**

Installera solceller på taken

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 10**

#### **Parkering i körbanan**

Bilplatsen mellan MC-platserna bör göras om till MC-platser. En orsak till att den är olämplig för bil är att den ligger i körbanan, en annan orsak är att den är trafikfarlig, den har t o m orsakat att bilar kört på yttersta pelaren på väg ut ur garaget.

#### **Förslag till beslut:**

Ändra bilplats till MC-platser.

Stig Lind  
Södermannagatan 66

### **Motion 11**

#### **Inglasad balkong**

Jag tycker att det skulle vara skönt med inglasad balkong. Det blir som ett extra uterum och man kan öppna och stänga som man vill beroende på väder.

#### **Därför tycker jag att stämman ska besluta:**

Att alla som vill ska få bekosta sin egen inglasning med förhoppning om att man kan gå ihop om det är flera som vill och då få ner priset.

Daniel Wrede & Maria Gustavsson  
Ringvägen 136



## **Motion 12**

### **Grindar till gården**

Jag tycker att vi borde sätta upp grindar som har ”blipp” för in och utpassage av gården. Det är väldigt mycket ”obehöriga” personer som rör sig på gården. Har själv bevittnat kriminell verksamhet såsom trolig narkotikahandel samt vapen i sandlådan på Södermannagatan.

**Därför tycker jag att stämman ska besluta:**

Att det sätts upp grindar för in- och utpassage till gården.

Daniel Wrede & Maria Gustavsson  
Ringvägen 136

## **Motion 13**

### **Säkerhet och trivsel på gården**

Vi har privilegiet att ha en sån fin gård som många kan få ta del av. Men vi skulle verkligen vilja be styrelsen se över gemensamma ytor och stärker säkerheten och trivseln kring gården. Det har varit många otäcka händelser med inbrott, mer klotter, trasiga flaskor, fimpar, häromdagen personer i trappuppgång som ej hör hemma i föreningen. Och sen alla fester/stök i Bleckan med tonåringar som passerar igenom till Ringvägen.

Vi önskar att styrelsen ser över dessa förslag;

- Sätta upp en grind från Södermannagatan in till gården.
- Höja säkerheten kring cykelrummen då cyklar som varit inlåsta blivit stulna.
- Sätta in entrébrickor till dörrarna i entrén.
- Sätta upp brevlådor i entréplan så vi kan byta till säkerhetsdörrar utan brevinkast direkt till lägenheterna.
- En rejäl uppfräschning av gården för att skapa ökad trivsel – gräsmattor, rabatter, sittplatser m m.
- Odlingslådor på gården.

Undertecknat av:

Emma Lange, Södermannagatan 68

Cecilia Fridh och Jonas Schenström, Södermannagatan 74

Jenny Edlund och Roy Carniato, Södermannagatan 66

Malin Ekstrand, Södermannagatan 66A

Moa Roshanfar, Södermannagatan 68

Nina Lind, Södermannagatan 74

Benjamin Holfve och Natalie Tannenbaum, Södermannagatan 68

Therese Cox, Södermannagatan 74

### **Styrelsens svar på motion 1–13**

Styrelsen föreslår, med tanke på att stämman genomförs med postomröstning, att samtliga motioner bordläggs till en senare stämma.

## Valberedningens förslag till HSB Bohus stämma 2020

### Kommentarer

- Eva Melin har valt att avstå från vidare uppdrag i styrelsen.
- För att underlätta styrelsens fortsatta arbete och möjliggöra en rimlig arbetsbelastning för medlemmarna i styrelsen föreslår valberedningen en utökning med två personer.
- Valberedningen ska bestå av minst två personer och nuvarande (Pernilla Ericols) kan tänka sig omval men om andra är intresserade också lämna sin plats till någon annan.

### Styrelsen

#### Kvarstår (valda på 2 år vid förra stämman)

Kristian Jonsson	Ledamot
Judit Lukács	Ledamot
Marcus Lange	Ledamot
Elisabeth Tjörnhammar	Suppleant

#### Omval 2 år

Peter Fredin	Ordförande
Jesper Levén	Ledamot
Krister Saldenius	Ledamot

#### Nyval 2 år

Jenny Ceasar	Ledamot
Malin Ekstrand	Suppleant
Tanja Bobor	Suppleant

### Revisorer

Lars Wiggman	Revisor
Marianne Wadfeldt	Revisorssuppleant

### Valberedning

Ingela Espmark  
Pernilla Ericols

Valberedningen 2020-10-22  
Pernilla Ericols

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.