

Ordförande har ordet



Verksamhetsåret 2017/2018 har varit minst sagt fullspäckt.

Styrelsen har jobbat för högtryck med både planerat underhåll, samt reparationer och nyinvesteringar. Invändigt har husen fått nödvändig uppfräschning av ny färg och under hösten 2018 kommer även golven att diamantslipas. Invändigt har vi fått ett välkommande hjälpmedel i form av rörelsestyrd dörrautomatik. Angående rörelsestyrt, är numera alla gemensamma lokaler försedda med LED-armaturer och rörelsestyrda sensorer. Utvändigt har vi tvättat fasader och förfinat garagemuren vid nedre garaget. Utemiljön har nu också fått sällskap av en fin sittplats vid 3B, samt belysning vid lekplatsen, plus att vid Nordens väg har utemiljön handikappanpassats.

En överraskning av stora mått fick vi när vi genomförde spolning av köksstammarna. Dels kunde vi avvärja en rad felaktiga installationer i lägenheterna, men vi fann även stora skador på våra stammar i samtliga hus. Innan vi kunde genomföra stamreovering med relining krävdes på en handfull platser uppbyggnad och reparationer innan vi plastade in samtliga rör i 4A, 4B och 1A. De dåliga rören bjöd in fyrbenta varelse i form av råttor och för att eliminera de, har föreningen numera råttfällor i brunnar ut mot det Kommunala nätet.

Ingen har väl missat gymbygget i det gamla pannrummet? Ett otroligt roligt projekt, som redan i skrivande stund överträffat det vi hoppades på. Många har redan varit frekvent i lokalen och broar byggs mellan äldre och yngre. Lokalen blev dyrare än tänkt, förklaringen till detta är framför allt, att styrelsen ville att lokalen inte enbart ska fungera på kort sikt utan även i framtiden. D.v.s. om inte gymmet håller på sikt, så kommer lokalen vara finfin för alla tänkbara idéer längre fram. Sedan ska vi också trycka på, att vi nu har en utrymningsväg från Källarplan 3, samt att räddningstjänsten har en väg in från 3A ifall en olycka skulle vara framme.

Nytt för i år är, att föreningen donerar en samlad summa för att hedra de medlemmar som gått bort under året. Styrelsen har valt att ge 2000 kr till hjärt och lungfonden samt 2000 kr till cancerfonden.

När det gäller föreningslokalen och fritidsverksamheten ser vi en nedåtgående trend och vi kommer därmed satsa mer på enstaka tillfällen.

Mer inför hösten är att OVK-arbetet pågår för fullt och vi måste hitta en långsiktig lösning med fläktar, de som sitter där idag är undermåliga. Som ni säkert sett jobbar styrelsen för nya parkeringar och har ett gäng tankar och idéer. Minst 15 nya platser ska vi kunna plocka ihop i fas 1. Övrigt kommer utemiljön att beskäras och rensas.

Trots ett turbotempo har styrelsen och medlemmar varit otroligt behjälpliga och jag känner en oerhörd tacksamhet för alla positiva, men också negativa synpunkter. Allt kan göras bättre och vi ska finnas här för medlemmars synpunkter. Det ska inte finnas något "vi och dem" utan styrelsen jobbar för en positiv miljö, där allas åsikter ska respekteras, även om man är oense i sak. Jag är oerhört stolt över det massiva jobb, som alla lägger ner för att göra föreningen till den bästa i Uddevalla. Vi möts på gårdarna framöver och diskuterar hur vi gör föreningen ännu bättre:)

Ordförande Robert Larsson

Oktober 2018

HSB brf Bohusgården i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kr. (SEK).

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bohusgården i Uddevalla, org.nr. 758500-0560 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30, föreningens 62: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 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.

AK

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 r o kv	16 st	272 m ²	Lokaler	5 st	194 m ²
1 r o k	2 st	64 m ²	Garage	46 st	
2 r o k	78 st	4 265 m ²	MC-Platser	15 st	
3 r o k	93 st	6 490 m ²	P-Platser	95 st + 10 st gästplatser	
4 r o k	13 st	1 287 m ²			
	202 st	12 378 m ²			

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har följande avtal;

HSB Norra Bohuslän	Administrativ förvaltning och teknisk förvaltning
SESO Städservice AB	Lokalvård (avtal from 2016-0701)
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Callenberg Electro AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Nokas Security AB	Bevakning
Gymspecialisten	Leasing av gymutrustning
Com Hem AB	Kabel-TV
B2 Bredband AB	Bredband

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 november 2017 med 59 deltagande medlemmar.

Förenings stämma beslutade att enhälligt anta styrelsens förslag till nya stadgar och sedan bekräftat det på extra stämman den 30 maj 2018.

Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket den 17 september 2018.

Vid extra stämman 30 maj 2018 deltog 35 medlemmar. *AK*

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Robert Larsson	ordförande	2018
	Lars Sandström	vice ordförande	2019
	Ann-Christin Oltegen	sekreterare	2019
	Margareta Lundh		2018
	Malin Fossum		2019
	Thomas Lindlöf		2108
	Dan Hjortskog		2019
	Andreas Johansson	(avgick på egen begäran februari 2018)	2018
	Maria Karlsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2018
<i>Suppleanter:</i>	Camilla Thelin	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2018

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Robert Larsson, Malin Fossum, Thomas Lindlöf och Lars Sandström, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Robert Larsson.

Revisor

Revisorer har varit Marie Johansson med Leif Henriksson som suppleant valda av föreningen samt Arthur Kozak från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

I valberedning har ingått Adam Kristiansson, sammankallande, Elisabeth Halmerius och Catarina Platek (avgått under tiden).

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Målning av fyra stycken trapphus.
Dörrautomatik på samtliga entrédörrar.
Tvättat samtliga fasader upp till 4-5:e våningen med miljövänlig metod.
Tak förbättringsmålat och utrustat med livlinefästen.
Uppbildning av golv och reparation av stammar 1A, 3A, 4A, och 4B.
Relining 1A, 4A, 4B.
Spolning av samtliga köksstammar.
Installerat luddlådor i sex stycken tvättstugor.
Rörelsestyrd LED-belysning alla källare, förrådsutrymmen, snickeriet, återvinningsrummet och containerrummet.
Ny rörelsestyrd LED-belysning i alla tvättstugor.
Brandvarnare i samtliga källare och förråd.
Garagemur reparerad och målad.
Justering och handikappanpassning uteplats på Nordensväg 4B.
Ny uteplats med belysning på 3B.
Ny belysning vid lekplats på 3B.
Ombyggnad av lokal till motionslokal.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i januari 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste 5 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Om- och tillbyggnad av ventilationen, åtgärder behöver göras för att få en godkänd ventilation (OVK) i fastigheterna.
Slipning och justeringar på trappgolvet i samtliga trapphus.
Energideklaration kommer att genomföras.
Reling stammar 3A och 3B.
Omfogning av skifferplattor på fasaderna.
Ny styrning av värmesystemet.

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Trädgårdsskötsel är från 2018 inbakat i befintligt teknisk förvaltning.
Energiavtal avslutat och granskat.

Ekonomi

Lån på 14.000.000 kr omsattes den 3 september 2017, vid omsättning gjordes en extra amortering på 1.000.000 kr.

Lån delades upp på två lån, 9.000.000 kr, löptid 2021-05-20, ränta 1,50%, amortering 100 000 kr/år. 4.000.000 kr, löptid 2018-09-24, ränta 0,88%, amorteringsfritt.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3,4%. Budgeten för 2018/19 uppvisar inget höjningsbehov.

Årsavgifterna uppgår till kronor 899 kr/m² inklusive värme och vatten.

Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 107 kr/m². AK

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 253 st medlemmar och vid året slut 250 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har 23 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsaktiviteter under året:

Qigong
 Utflykt till Åleslån
 Träslöjd
 Sommarfest med trubadur
 Månadscafé med cirkustema, bild och filmvisning
 Luciafirande med julfika och musik
 Besök av friluftsförbundet

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Nettoomsättning tkr	11 774	11 754	10 717	11 621	11 657
Rörelseresultat tkr	1 974	4 895	1 682	4 960	4 084
Resultat efter finansiella poster tkr	846	3 419	-10	2 688	1 648
Soliditet	30%	28%	25%	24%	22%
Balansomslutning tkr	90 495	92 095	91 338	94 284	91 894
Fond yttre underhåll tkr	4 935	5 185	3 747	2 764	2 001
Avgifts- & hyresbortfall %*	0,2%	0,7%	8,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	899	899	899	899	899

* 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	5 184 904	724 625	3 418 863
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 100 000	2 318 863	-3 418 863
Årets avsättning till underhållsfond			1 958 000	-1 958 000	
Disposition av underhållsfond			-3 308 101	3 308 101	
Årets resultat					846 324
Belopp vid årets slut	365 825	16 320 150	4 934 803	4 393 589	846 324

AK

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	4 393 589
Årets resultat	<u>846 324</u>
	5 239 913

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till UH enligt budget	1 120 000
Balansera i ny räkning	<u>4 119 913</u>
	5 239 913

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

AK

**RESULTATRÄKNING**

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 773 922	11 729 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 920	51 956
Summa rörelseintäkter		11 783 842	11 781 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 853 395	-3 942 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 210	-439 062
Underhåll enligt plan	Not 6	-3 308 101	-524 152
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-317 780	-217 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 779 337	-1 761 889
Summa rörelsekostnader		-9 809 824	-6 885 639
Rörelseresultat		1 974 018	4 895 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 765	25 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 177 459	-1 502 072
Summa finansiella poster		-1 127 694	-1 476 596
Årets resultat		846 324	3 418 863

FK

**Balansräkning** 2018-06-30 2017-06-30**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 10	83 540 995	83 968 347
Pågående nyanläggningar	Not 11	36 250	0
Inventarier och installationer	Not 12	78 618	92 033
Summa materiella anläggningstillgångar		83 655 863	84 060 380

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**83 656 363** **84 060 880****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses-, avgifts och kundfordringar		3 169	10 782
Avräkningskonto HSB		1 360 508	1 939 242
Övriga kortfristiga fordringar		2 146	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 605	79 299
Summa kortfristiga fordringar		1 538 427	2 029 353

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 300 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 300 000	6 000 000

Kassa

		0	5 000
Summa kassa och bank		0	5 000

Summa omsättningstillgångar**6 838 427** **8 034 353****Summa tillgångar****90 494 790** **92 095 233**

PK



Balansräkning

2018-06-30

2017-06-30

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		4 934 803	5 184 905
Summa bundet eget kapital		21 620 778	21 870 880

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 393 589	724 624
Årets resultat		846 324	3 418 863
Summa fritt eget kapital		5 239 913	4 143 488

Summa eget kapital**26 860 691** **26 014 367**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	59 225 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		59 225 000	62 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 700 000	1 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	864 574	864 262
Leverantörsskulder		722 289	354 162
Aktuell skatteskuld		24 009	21 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	58 931	39 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 039 296	1 201 815
Summa kortfristiga skulder		4 409 099	4 080 866

Summa skulder**63 634 099** **66 080 866****Summa eget kapital och skulder****90 494 790** **92 095 233**

FK



HSB - där möjligheterna bor

Kassaflödesanalys	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	846 324	3 418 863
Avskrivningar	1 779 337	1 761 889
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 625 661	5 180 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 808	68 199
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	228 233	-532 028
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 766 086	4 716 923
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 333 570	-366 846
Nedlagt i pågående anläggningar	-36 250	-58 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 369 820	-425 596
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 675 000	-2 130 061
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 675 000	-2 130 061
Årets kassaflöde	-1 278 734	2 161 266
Likvida medel vid årets början	7 939 242	5 777 976
Likvida medel vid årets slut	6 660 508	7 939 242

I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Norra Bohuslän och kortfristiga placeringar

AK

**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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Byggnader	Årets avskrivning uppgår till genomsnittligt till 1,55%
Om- och tillbyggnader	Plåtfasad garage 40 år, lokalombyggnad 30 år
Installationer	Avgasare fjärrvärmeanläggning 10 år, ventilationsombyggnad lokal 20 år
Markanläggningar	Gårdmiljö 25 år, trädgård 25 år, p-platser 10 år, lekplats 15 år
Inventarier	Övriga 5 år, inventarier tillhörande gymlokal 10 år

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt 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 22 % 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 tkr (39 022 tkr).

AK



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
	Årsavgifter bostäder	11 131 176	11 131 176
	Hysesintäkt lokaler	64 488	64 488
	Hysesintäkt garage och bilplatser	464 153	468 714
	Hysesintäkt övrigt	55 736	68 500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	900	900
	Avsatt till inre fond	-97 136	-97 135
	Övriga intäkter i verksamheten	51 855	17 280
	Gemensamhetslokal	7 400	5 500
	Gästrum	47 500	63 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 059	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 778	6 720
	Övriga intäkter och ersättningar	2 013	
		11 773 922	11 729 142
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Aterbäring försäkring	7 889	0
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	25 000
	Övriga rörelserintäkter	2 031	26 956
		9 920	51 956
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-291 433	-296 941
	Ventilationsrensning	-4 125	0
	El	-271 581	-267 327
	Uppvärmning	-1 336 503	-1 332 926
	Vatten	-511 246	-494 572
	Renhållning	-142 218	-122 050
	Bevakningskostnader	-105 984	-118 937
	TV, bredband, iptelefoni	-98 375	-98 808
	Obligatoriska besiktningar	0	-29 577
	Serviceavtal	-83 751	-9 288
	Hissar serviceavtal & besiktning	-31 538	-14 279
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-505 180	-729 638
	Försäkringar	-63 440	-56 279
	Fastighetsskatt	-282 234	-277 890
	Övriga driftskostnader	-125 786	-94 103
		-3 853 395	-3 942 616

AK

**Noter**

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-15 760	-15 392
Förvaltningskostnader	-344 980	-340 392
Andrahandsuthyrningsavgift	-224	0
Kostnader överlåtelse och panter	-44 289	-5 375
Föreningsverksamhet	-1 565	-1 551
Kontorsutrustning och -material	-5 533	-7 897
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-691	-1 650
Konsulter	-48 972	0
Förbrukningsinventarier	-18 725	-1 771
Medlemsavgifter HSB	-64 600	-64 600
Stämma och styrelse	-5 871	-434
	-551 210	-439 062
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-53 943	-104 663
Underhåll tvättstuga	-19 799	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 327 507	0
Underhåll installationer, tvättstuga	-19 799	0
Underhåll installationer, värme	-43 664	0
Underhåll installationer, ventilation	-34 847	0
Underhåll installationer, vatten och avlopp	-1 433 788	0
Underhåll huskropp utvändigt	-91 405	-150 213
Underhåll tak	-118 786	0
Underhåll mark och utemiljö	-3 019	-90 707
Underhåll garage och bilplatser	-148 869	-143 645
Underhåll övrigt	-12 676	-34 924
	-3 308 101	-524 152
Not 7 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-108 500	-86 500
Vicevärdsarvode	-131 625	-87 864
Övriga arvoden	-1 401	0
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-72 054	-39 357
Arbetsmarknadsförsäkring, FORA	-200	-200
	-317 780	-217 921
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 646 961	-1 643 164
Markanläggningar	-118 961	-91 665
Inventarier	-13 415	-27 060
	-1 779 337	-1 761 889
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnad fastighetslån	-1 164 455	-1 486 645
Övriga finansiella kostnader	-13 004	-15 427
	-1 177 459	-1 502 072

AK



Not 10	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
--------	--------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 913 695	104 913 695
Årets investering byggnader	961 415	0
Ingående anskaffningsvärde mark	679 850	679 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 319 574	1 576 136
Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	677 915
Årets investering markanläggning	377 155	65 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 251 689	107 913 119

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 120 729	-38 477 565
Årets avskrivningar byggnader	-1 646 961	-1 643 164
Ingående avskrivningar markanläggningar	-144 193	-52 528
Årets avskrivningar markanläggningar	-118 961	-91 665
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 030 844	-40 264 922

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

Utgående bokfört värde	83 540 995	83 968 347
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	64 107 420	64 792 966
Bokförda värden mark	17 000 000	17 000 000
Bokförda värden markanläggningar	2 433 575	2 175 381

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Danmark 2 och Island 1.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	88 000	27 000	115 000	115 000
Lokaler	1992	1 060	156	1 216	1 216
		89 060	27 156	116 216	116 216

Värdena angivet i tkr.

Not 11	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	376 592
Årets Investering	36 250	301 324
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-677 916
Utgående värde pågående nyanläggningar	36 250	0

Pågående nyanläggningar avser parkeringsplatser och planeras vara klart 2020.
Projektet är i projekterings- och utredningsfasen.

AK



Not 12 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	604 313	545 563
Årets investeringar	0	58 750
Årets försäljning, utrangering traktor	-228 277	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>376 036</u>	<u>604 313</u>
Ingående avskrivningar	-512 280	-485 220
Årets avskrivningar	-13 415	-27 060
Årets försäljning, utrangering traktor	228 277	0
Utgående avskrivningar	<u>-297 418</u>	<u>-512 280</u>
Utgående bokfört värde	78 618	92 033

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	32 251	27 391
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 874	23 429
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 480	28 479
	<u>172 605</u>	<u>79 299</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar			Löptid	Räntesats		
Placering HSB 3 mån	2018-09-30	0,55%	4 800 000	5 200 000		
Placering HSB 1 mån	tillsvidare	0,35%	500 000	800 000		
			<u>5 300 000</u>	<u>6 000 000</u>		

PK

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring		2017-06-30	2018-06-30	Nästa års amortering
		Konv.datum				
SBAB	1,47%	2020-03-20		13 200 000	12 800 000	400 000
SBAB	1,67%	2022-03-18		8 900 000	8 500 000	400 000
SBAB	1,50%	2021-05-20		0	8 925 000	100 000
SBAB	0,88%	2018-09-04		0	4 000 000	0
Swedbank AB (publ)	2,49%	2026-03-25		16 000 000	15 600 000	400 000
Swedbank AB (publ)	1,91%	2024-06-19		11 500 000	11 100 000	400 000
				63 600 000	60 925 000	1 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **59 225 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,80%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 52 425 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 96 817 150 96 817 150
 varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter

96 817 150 96 817 150

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	864 262	847 655
Avsättning	97 136	97 135
Uttag	-96 824	-80 528
	864 574	864 262

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	21 832	14 122
Personalens källskatt	2 750	1 532
Arbetsgivaravgifter	2 883	1 604
Övriga kortfristiga skulder	31 466	22 175
	58 931	39 433

FK

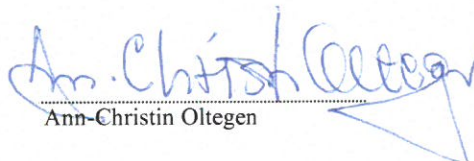


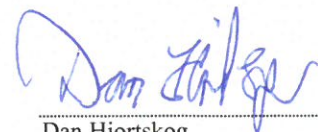
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	92 977
Upplupna räntekostnader	105 737	157 671
Upplupen revision	15 750	15 290
Förutbetalda årsavgifter och hyror	917 809	910 728
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 149
	1 039 296	1 201 815


Uddevalla 16/10 2018

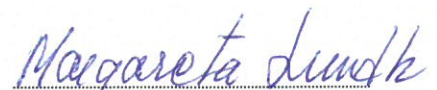

Robert Larsson



Ann-Christin Oltegen

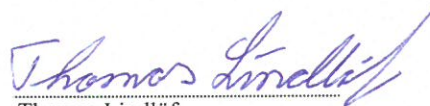

Dan Hjortskog


Lars Sandström

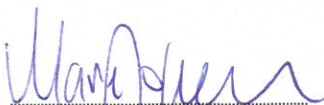

Malin Fossum

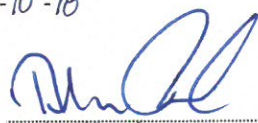

Margareta Lundh


Maria Karlsson


Thomas Lindlöf

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-10-18


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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

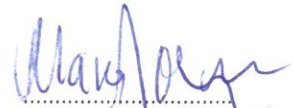
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uddevalla den 18/10 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Johansson

Av föreningen vald revisor