



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

MEDLEM I HSB



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.

Kallelse

Medlemmar i HSB:s bostadsrättsförening Bohus i Stockholm kallas härmed till föreningsstämma.

**Torsdag den 21 november 2024 klockan 19:00
I föreningenslokalen Södermannagatan 64**

Dagordning

1. Föreningsstämman öppnas.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Stämмоordföranden anmäler sitt val av protokollförare.
4. Röstlängden godkänns.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att tillsammans med stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut med anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot i styrelsen.
19. Beslut om antal revisorer och revisorssuppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, varav en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Motioner (av medlemmar anmälda ärenden).
25. Föreningsstämman avslutas.

Välkomna!

Styrelsen Brf Bohus
Stockholm 22 oktober 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masken 51	1974-08-01	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	299
1	förråd	6
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 130
116	garageplatser	0
Totalt 263 objekt		10 435

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 18 st 2 rok, 67 st 3 rok, 35 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Fredin	Ordförande	2014-11-20	
Elisabeth Tjörnhammar	Ledamot	2021-11-22	
Kristina Salenstedt Linder	Ledamot	2024-04-04	
Marcus Lange	Ledamot	2019-11-24	
Marcus Alexander Hultgren	Ledamot	2023-01-03	
Malin Wilson	Ledamot	2024-01-10	
Jesper Levén	Ledamot	2016-12-01	
Victor Harju	Ledamot	2020-03-12	2024-04-04
Tanja Bobor	Suppleant	2020-12-10	
Maricka Allensten	Suppleant	2024-01-10	
Erika Wentjärn	Suppleant	2021-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Fredin, Jesper Levén, Marcus Hultgren, Tanja Bobor.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Tjörnhammar, Peter Fredin, Marcus Lange och Jesper Levén.

Revisorer har varit: Lars Wiggman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Pernilla Ericols och Ingela Espmar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15% från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 maj 2023.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Kostnader

Med stambytet och övriga kostnadsökningar i beaktan kommer årsavgifterna att ses över de närmaste åren. I samband med att stambytet var klart infördes individuell mätning och debitering (IMD) av tappvarmvatten och el från 1 augusti.

Detta innebär att medlemmarna kommer betala för sin egen förbrukning. Föreningen kommer att ha gemensamma avtal för vatten- och elleverans. Förändringen är att man betalar sin egen förbrukning av el och varmvatten.

Lån

Nya lån har tagits löpande under perioden för att betala de kostnader som uppkommit i samband med stambytet, enligt plan.

Genomfört

Tätningar i tak är isolerade incidenter orsakade av vatten utifrån och läckande rör i väggar.

Asfaltering delar av gårdsvägen.

Målning av golv och väggar i källargångar.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Ändamål
23-24	Stambyte, byte av elcentraler, införande av IMD för el och varmvatten, återställning av ytor som skadats/andvåts av Metrolit (företaget som genomförde stambytet).

Stambytet

Arbetet har fortskridit sedan oktober 2022. Metrolit är huvudansvariga och har under projektiden haft sitt platskontor i föreningens samlingslokal. Arbetet blev officiellt klart i maj, men vissa mindre åtgärder kvarstår.

Bohusbladet och skriftlig information i portarna.

Föreningens nyhetsbrev Bohusbladet utkom med 4 nummer under verksamhetsåret (ett nummer under 2023 och tre nummer under 2024). 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

Ingen städdag arrangerades på hösten 2023, då Metrolits material och bodar täckte stor del av gården.

Den 1 Maj arrangerades vårstädning, då b.l.a. cykelförråden röjdes. Medlemmarna hade fått uppmaningar om att märka sina cyklar Några cyklar var omärkta, varvid dessa ställdes i ett låst förråd där de sparas i 6 månader innan de forslas bort.

De närmaste fem åren har föreningen inga planer på större åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	8	237	204	254	228
Skuldsättning, kr/kvm	7 561	5 423	3 773	3 851	3 933
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 785	5 586	3 887	3 967	4 051
Räntekänslighet, %	10	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	297	268	261	209	197
Årsavgifter, kr/kvm	773	699	679	679	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	72	72	76	77
Totala intäkter, kr/kvm	948	941	868	850	827
Nettoomsättning, tkr	9 816	9 834	9 059	8 872	8 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-963	1 242	527	1 265	552
Soliditet, %	15	20	26	25	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har tagit nya lån för att finansiera stambyte.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet kommer styrelsen att se över avifternas successivt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 281 600	0	0	2 281 600
Underhållsfond, kr	7 750 870	0	603 430	8 354 300
S:a bundet eget kapital, kr	10 032 470	0	603 430	10 635 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 446 672	1 242 137	-603 430	5 085 379
Årets resultat, kr	1 242 137	-1 242 137	-962 653	-962 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 688 809	0	-1 566 083	4 122 726
S:a eget kapital, kr	15 721 279	0	-962 653	14 758 626

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 801 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 570 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 688 809
Årets resultat, kr	-962 653
Reservation till underhållsfond, kr	-801 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 570
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 122 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 122 726
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-07-01
2024-06-30

2022-07-01
2023-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	9 815 536	9 138 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 077	695 809
Summa Rörelseintäkter		9 840 613	9 833 966

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 745 690	-5 922 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 640	-205 912
Personalkostnader	Not 6	-557 550	-510 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-852 492	-1 230 404
Summa Rörelsekostnader		-8 368 372	-7 869 857

Rörelseresultat

1 472 242

1 964 109

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	60 141	12 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 495 035	-734 816
Summa Finansiella poster		-2 434 894	-721 972

Resultat efter finansiella poster

-962 653

1 242 137

Resultat före skatt

-962 653

1 242 137

Årets resultat

-962 653

1 242 137

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	93 820 772	41 651 674
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	25 272 486
Summa Materiella anläggningstillgångar		93 820 772	66 924 160

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

93 821 272 **66 924 660**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 912	16 881
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 772 439	12 770 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	316 690	565 153
Summa Kortfristiga fordringar		3 098 041	13 352 983

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	42 890	42 212
Summa Kassa och bank		42 890	42 212

Summa Omsättningstillgångar

3 140 932 **13 395 195**

Summa Tillgångar

96 962 204 **80 319 855**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 281 600	2 281 600
Fond för yttre underhåll	8 354 300	7 750 870
Summa Bundet eget kapital	10 635 900	10 032 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 085 379	4 446 672
Årets resultat	-962 653	1 242 137
Summa Fritt eget kapital	4 122 726	5 688 809

Summa Eget kapital

14 758 626 **15 721 279**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 970 431	47 157 119
Summa Långfristiga skulder		39 970 431	47 157 119

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 888 104	9 432 320
Leverantörsskulder		787 598	6 437 468
Skatteskulder		46 380	85 982
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	209 361	347 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 301 704	1 138 545
Summa Kortfristiga skulder		42 233 147	17 441 457

Summa Skulder

82 203 578 **64 598 576**

Summa Eget kapital och skulder

96 962 204 **80 319 855**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01
2024-06-302022-07-01
2023-06-30**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 472 242 1 964 109

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 852 492 1 230 404

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***852 492 1 230 404**

Erhållen ränta 55 025 12 844

Erlagd ränta -2 500 357 -734 816

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-120 598 2 472 541***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -79 967 -211 236

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -4 658 773 6 268 232

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-4 738 740 6 056 996****Kassaflöde från den löpande verksamheten****-4 859 338 8 529 537****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -27 749 105 -24 534 511

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**-27 749 105 -24 534 511****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 22 269 096 17 212 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**22 269 096 17 212 500****Årets kassaflöde****-10 339 347 1 207 526****Likvida medel vid årets början 12 812 176 11 604 651****Likvida medel vid årets slut 2 472 829 12 812 176**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 833 168	7 080 432
	Hyror lokaler	475 104	440 754
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 541 855	1 572 760
	Hyror förbrukningsbaserad	29 556	27 222
	Hyror övrigt	2 004	2 004
	Övriga primära intäkter	62 469	65 489
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 944 156	9 188 661
	Avgiftsbortfall	-28 560	-44 000
	Hysesbortfall	-100 060	-6 504
	<i>Summa</i>	-128 620	-50 504
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 815 536	9 138 157
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	442 242
	Övriga sekundära intäkter	25 077	253 567
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 077	695 809
		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-413 096	-468 851
	Snö och halk-bekämpning	-176 996	-130 776
	Reparationer	-760 445	-683 961
	Planerat underhåll	-197 571	0
	Försäkringsskador	-292 486	-46 523
	EI	-1 356 181	-1 313 463
	Uppvärmning	-1 360 791	-1 195 799
	Vatten	-381 404	-310 612
	Sophämtning	-398 830	-411 782
	Fastighetsförsäkring	-234 427	-208 775
	Kabel-TV och bredband	-280 025	-278 068
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-398 679	-389 825
	Förvaltningsavtalskostnader	-494 758	-484 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 745 690	-5 922 810

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-8 318	-25 548
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 221	-5 166
	Administrationskostnader	-73 297	-44 865
	Extern revision	-17 250	-16 250
	Medlemsavgifter	-42 194	-45 181
	Föreningsverksamhet	-4 468	-5 703
	Övriga förvaltningskostnader	-37 892	-63 198
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-212 640	-205 912
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-430 400	-396 060
	Sociala avgifter	-124 775	-114 671
	Övriga personalkostnader	-2 375	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-557 550	-510 731
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 598	3 686
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-2 475	8 053
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	43 018	1 105
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	60 141	12 844
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 492 824	-733 631
	Övriga räntekostnader	-2 211	-1 185
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 495 035	-734 816

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 890 405	57 890 405
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 800 000	3 800 000
	Årets investeringar	53 021 591	0
	Utrangering	3 720 206	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	118 432 202	61 690 405
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 038 731	-18 808 327
	Årets avskrivningar	-852 492	-1 230 404
	Utrangering	-3 720 206	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-24 611 429	-20 038 731
	<i>Utgående redovisat värde</i>	93 820 773	41 651 674
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	316 000 000	316 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 637 000	4 637 000
	<i>Summa</i>	479 237 000	479 237 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	79 921 000	74 921 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 921 000	74 921 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 272 486	737 975
	Årets investeringar	27 749 105	24 534 511
	Omklassificering till byggnad	-53 021 591	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	25 272 486
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 429 939	12 769 964
	Övriga fordringar	342 500	985
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 772 439	12 770 949

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 116	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 574	565 153
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 690	565 153

Not 14	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	4 231	4 231
Bankkonto 1	38 659	37 981
Summa Kassa och bank	42 890	42 212

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar	2,58%	2025-06-30	6 615 000	150 000
Nordea	0,7%	2024-09-18	7 672 500	0
Stadshypotek AB	3,86%	2026-03-30	7 960 000	20 000
Stadshypotek AB	3,82%	2026-06-01	7 569 083	76 072
Stadshypotek AB	4,1%	2027-06-30	9 950 000	25 000
Stadshypotek AB	4,53%	2025-06-30	6 865 500	17 250
Stadshypotek AB	4,2%	2024-09-20	12 602 612	249 776
Stadshypotek AB	4,39%	2025-09-30	12 250 000	0
Stadshypotek AB	3,46%	2026-01-30	2 386 340	23 920
Stadshypotek AB	4,4%	2024-09-09	4 987 500	50 000
			78 858 535	612 018

Långfristig del	39 970 431
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 992
Lån som ska konverteras inom ett år	38 743 112
Kortfristig del	38 888 104
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	612 018
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 448 072
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	126 738
Inre fond	187 735	199 581
Övriga kortfristiga skulder	21 626	20 823
Summa Övriga skulder	209 361	347 142

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	802 291	732 895
	Upplupna räntekostnader	65 964	71 286
	Övriga upplupna kostnader	1 433 449	334 364
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 301 704	1 138 545

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

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 2023-07-01--2024-06-30.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka 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.

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 2023-07-01--2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Wiggman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER FREDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 19:37:59



MARCUS ALEXANDER HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 18:23:02



MALIN WILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 21:45:42



ELISABETH TJÖRNHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 13:51:38



MARCUS LANGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 10:13:15



KRISTINA SALENSTEDT LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 15:11:34



JESPER LEVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 20:27:13



LARS WIGGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 17:30:42



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:50:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS WIGGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 17:32:01



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 11:49:26



Motion 1: Skylt i valv

Önskar att skylt i valvet fräschas upp eller byts ut. Skylten är ett "ansikte utåt".



Kristina o Lennart Egdahl

Styrelsens svar:

Styrelsen arbetar redan med frågan och föreslår därmed **Att motionen anses besvarad.**

Motion 2: Gräsplätt

Den tråkiga gräsplätten utanför gästlägenheten skulle se trevligare ut med några buskar både för oss och våra gäster

Kristina o Lennart Egdahl

Styrelsens svar:

Det finns redan fina vårblommor planterade på platsen. Nuvarande lösning är framtagen i samråd med en trädgårdsdesigner när innergården renoverades. Styrelsen föreslår därför

Att motionen avslås.

Motion 3: Inglasning av balkonger

Motionerna 5 och 11 2019 är inte behandlade av styrelsen varvid undertecknade önskar få beslut om detta i kommande stämma.

Daniel Wrede & Maria Gustavsson:

Vi tycker att det skulle vara skönt med inglasad balkong. Det blir som ett extra uterum i fler årstider.

Stig Lind:

Är det inte dags att söka gemensamt bygglov? Den som önskar skall få glasa in sina balkonger, en fråga som jag drivit i 29 år, men nu betalar vi vår egen el borde denna knut vara upplöst. Uppräknade fördelar visar att det också är bra för själva huset.

FÖRDELARNA:

- Volymrabatt.
- Energisparande luftsluss
- Lägre ljudnivå
- Förbättrad säkerhet
- Balkongplattorna sparas
- Myshörna m m.

Förslag till beslut

Att alla som vill skall få bekosta sin egen inglasning och med förhoppningen om att vi kan gå ihop om det, genom att upphandla gemensamt erhålla bättre pris genom volymrabatt.

Motionsunderskrifter

Stig och Louise Lind;

Daniel Wrede & Maria Gustavsson;

Kristina och Lennart Egdahl

Styrelsens svar:

Motion 5 & 11 som inkom 2019 behandlades vid en extra stämma speciellt avsedd för bordlagda motioner, 21 september 2021. Stämman beslutade då att bifalla styrelsen förslag om att anse dessa motioner besvarade, med följande motivering. Nedan text är tagen från styrelsens förslag 2021;

"Då balkongerna inte är en del av respektive lägenhet så ligger ansvaret och underhållet för dessa till största del på föreningen gemensamt. Detta är därmed ett större beslut som måste röstas igenom formellt och bygglov måste sökas av föreningen.

I dagsläget är det olämpligt att låta glasa in balkongerna, då balkongplattorna inom en överskådlig framtid kommer att behöva ses över och med största sannolikhet renoveras. Det finns tecken på underhållsbehov på flera av balkongplattorna och styrelsen har för avsikt att se över detta. En inglasning är ett stor ingrepp som påverkar fasaden och framtida underhåll, och måste även hanteras ekonomiskt.

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen besvarad och låter styrelsen hantera frågan framöver, då vi vet mer om balkongplattornas skick och eventuellt underhållsbehov kopplat till dessa."

För att ge en aktuell bild av läget så ser situationen likadan ut som för 3 år sedan. Frågan om ansvar och underhåll av balkongerna är en gemensam sak. Detta måste ske genom gemensamt beslut och

föreningen måste söka bygglov. Huruvida detta kan regleras ekonomiskt är oklart och det påverkar och gynnar/missgynnar medlemmar på olika sätt. Detta är därmed en större fråga att utreda.

Styrelsen anser fortsatt att det är olämpligt att låta glasa in balkongerna av flera anledningar;

- Ovan nämnda behov av underhåll av balkongplattor
- Ansvar och ekonomiska frågor gör att det gynnar vissa medlemmar och missgynnar andra - vi får därmed problem med att behandla frågan så att det blir lika för alla.
- Det kommer att krävas en höjd avgift pga. utökat underhåll, ev. justeringar av andelstal till följd av detta. En inglasad balkong kan räknas som biarea och ska rimligtvis även därför påverka avgift och ev. andelstal.

Processen behöver klubbas igenom i ett stämmobeslut och bygglov. Skulle någon medlem vara emot så måste frågan prövas i hyresnämnden.

Det är därmed mer komplicerat än vad man kan tro. Det utökar föreningens underhåll, höjer avgifterna & belastar medlemmar i föreningen olika. Styrelsen rekommenderar att inte arbeta vidare med frågan och föreslår stämman

Att avslå motionen.

Motion 4: Ändra styrelsens sammansättning

Idag 7 ledamöter och suppleanter förutom ordföranden och HSB-ledamoten.

Förslag till beslut

Ändring till 5 ledamöter och suppleanter förutom ordföranden och HSB-ledamoten, vilket kan leda till effektivt styrelsearbete. För att godkänna detta erfordras godkännande i två följande beslutande möten.

Motionsunderskrift
Stig Lind
Södermannagatan 66

Styrelsens svar:

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Antalet styrelseledamöter och suppleanter bestäms av stämman.

Detta finns att läsa om i § 17 Dagordning och § 21 Styrelse i föreningen stadgar.

Styrelsen anser att det är bra att stämman beslutar om antalet styrelsemedlemmar och föreslår **Att motionen avslås.**

Motion 5: Södra uteplatsen

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOHUS FÖRENINGSSTÄMMA 2024

Bakgrund

På innergårdens och BRF Bohus södra del (mot Bohusgatan) äger och ansvarar föreningen för en rastplats med stenlagd mark, ett picknickbord, soptunna och några buskar. Rastplatsen renoverades inte i samband med att resterande gård renoverades och är i dåligt skick. Den måste rustas upp för att vara i ett hållbart och säkert skick. Matplatsen är trång och inbjuder inte till umgänge då befintligt bord är för litet utan fungerar snarare som rökplats för Internationella skolans elever. Buskaget är illa skött och skapar en synskyddad plats.

Lösningförslag

För att öka trivsel och utomhusumgänge för alla medlemmar bör vi låta anlägga en trall (markbeklädnad i tryckt virke) med 4 bord med bänk (och ryggstöd) av Picnic-modell på platsen inför juni 2025. Samt anvisa att rökning är förbjuden och privat plats. Vi bör även ta ner befintliga buskar för ökad insyn och ljusinsläpp.

Kostnaden är i paritet med vad föreningens alternativ blir att underhålla befintlig lösning.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att anlägga en trall på platsen samt köpa in fasta utomhusmöbler.

Stockholm 2024-09-23

Magnus Cox, LGH 143

Styrelsens svar:

Styrelsen är medveten om att uteplatsen är i sämre skick än önskvärt, och har tidigare haft planer på att renovera denna. Då stambytet började planeras visade det sig dock att ytan behövdes för etablering på gården. Det fanns inte så många andra alternativ än att skjuta på renoveringen. Nu när stambytet är klart så var planen att återuppta arbetet med uteplatsen. Dock befinner vi oss i en situation där vi inte har ekonomiskt utrymme att genomföra en renovering utan att ev. behöva ta nya lån.

Styrelsen har tagit in offerter för iordningställande och det handlar uppskattningsvis om ca 100-200 000 ex moms. Det som krävs är att befintliga plattor plockas bort, grävas ur, fyllas med nytt underlag för att därmed plattsättas. Kantsten måste ordnas till och bord/bänkar monteras. En stor del av kostanden handlar om att maskiner måste tas in för arbetet.

Att enligt förslaget anlägga en trall på ytan är inte hållbart. En trall i ett sådant läge på marknivå kommer att behöva bytas ut inom en inte allt för avlägsen framtid och är inget som rekommenderas. Från styrelsens perspektiv så anser vi att en renovering ska göras hållbar över tid och föreslår därför att vi skjuter på frågan något framåt i tid. Låt oss se över ekonomin till våren och överlåt till styrelsen att ta beslut om huruvida det är ekonomiskt möjligt.

Styrelsen föreslår till stämman

Att motionen anses besvarad.

Motion 6: Koppla nivån på garagehyran till lägenhetsavgifterna

Motion till Brf Bohus årsstämma november 2024

Vår förening äger ett garage med 110 platser för bilar och 6 platser för motorcyklar. Hyran för medlemmar är 1 100 kronor/månad för bilar och 200 kronor/månad för motorcyklar. Externa hyresgäster betalar 1 825 respektive 250 kronor. Medlemmar i föreningen har förtur till platserna.

Denna hyresnivå gäller sedan 1 oktober 2009, i samband med att bjälklaget till garaget hade renoverats. Vid den tidpunkten hade inte garagehyrorna höjts på decennier. Det är snart 15 år sedan.

Årsavgiften för lägenheterna har höjts flera gånger, senast dels i januari 2023, för att kompensera för högre kostnader för värme och el, dels i januari 2024.

Vi tycker att det är hög tid att se över garagehyrorna och anpassa nivåerna till dagens kostnader. Garaget är en del av fastigheten och därmed bör de som använder garaget också bidra till kostnaderna för garaget.

Vi föreslår att:

- Stämman uppdrar åt styrelsen höja nivån för garagehyran så att den motsvarar kostnadsökningarna sedan den senaste höjningen 2009.
- Stämman uppdrar åt styrelsen att därefter koppla förändringar i årsavgiftens nivå till garagehyrans nivå.

Stockholm 26 september 2024

Judit Lukács
Södermannagatn 66A

Malin Ekstrand
Södermannagatan 66A

Styrelsens svar:

Förslaget består av två delar som bevaras separat enligt nedan.

Generellt regleras avgifter för lägenheterna enligt bostadsrättslagen och föreningens andelstal samt stadgar. Avgifter för garageplatser regleras i hyreslagen. Det är därmed två olika avtal och dessa är inte kopplade till varandra.

Att koppla dessa olika avgifter till varandra anses av styrelsen vara olämpligt.

Styrelsen föreslår därmed

Att stämman anser punkt två i förslaget besvarad.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att skapa en så attraktiv förening för medlemmarna med en ekonomi i balans. Avgifterna för föreningens parkeringsavgifter ska täcka föreningens löpande underhåll- och driftskostnader för garaget och vara en intäkt för föreningen utan att boende i föreningen ska betala orimligt mycket för dessa i relation till kostnaderna.

Avgifterna för garaget är något som löpande diskuteras i styrelsen. Vid senaste undersökningen så låg priserna per parkeringsplats för bil kontra mc på en rimlig nivå jämfört med andra föreningar i vårt närområde.

De externa platserna vet vi är relativt sett billiga, och hyresnivån för dessa finns i plan att ses över. En utmaning som föreligger en sådan förändring är att samtliga platser behöver sägas upp för att avgiften ska kunna justeras och att detta medför en större utgift. Styrelsens bedömning har varit att avvakta en sådan förändring i väntan på att de sista utgifterna kopplade till stambytesprojektet reglerats och att föreningen varit stadd vid bättre kassa.

Med hänvisning till att frågan kontinuerligt bevakas av styrelse, som för nu anser att hyresnivån för interna medlemmar håller en rimlig nivå, föreslår styrelsen Att även första delen, och därmed motionen i sin helhet, avslås.

Motion 7: Varmmangel

Om vi inte kommer att få behålla varmmangeln är det önskvärt att det köps in en bättre kallmangel. Den som finns idag, kan man inte mangla stora gods på, så som sängkläder. För att mangla på en kallmangel behöver godset rullas upp på valsens, vilket inte går på den mangel som vi har idag. Att köra godset rakt igenom som man gör på varmmangeln är på en kallmangel, värdelöst.

Helst vill vi naturligtvis ha varmmangeln kvar. Kan det vara så att den är gammal och uttjänt? Kan det vara orsaken till att den hela tiden går sönder nuförtiden, då den aldrig har gjort det tidigare?

Den kanske helt enkelt behöver bytas ut.

Carina Landén
Södermannag 66A

Styrelsens svar:

Styrelsen arbetar aktivt med hantering av den varmmangel som står i tvättstugan på Södermannagatan. Eftersom styrelsen redan arbetar med frågan så föreslår styrelsen

Att motionen anses besvarad.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor