

# Årsredovisning 2023

Brf Bohuslänningen 1

769618-5748



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bohuslänningen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-03-26.

### Säte

Bromma, Stockholms kommun

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bohuslänningen 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2030-10-01

Upplåtelsen gäller till 2050-09-30. Ny upplåtelse påbörjas 2050-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Tomträttsavgäld :

2022-10-01 – 2023-09-30	137 300 kr
2023-10-01 – 2024-09-30	139 500 kr
2024-10-01 -2030-09-30	141 700 kr / år

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 155 kvm och 5 lokaler om 198 kvm. Byggnadernas totalyta är 2353 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Maurits Otterloo	Ordförande
Christopher Hoff	Styrelseledamot (Avgick 2023-06-08)
Marie Jonsson	Styrelseledamot
Khouloud Mezher	Styrelseledamot
Renée Ader	Styrelseledamot
Sabella Mezher	Styrelseledamot
Pär Johansson	Suppleant
Philip Ragnartz	Suppleant
Mats Blomqvist	Suppleant

## Firmateckning

Förutom av styrelsen som sådan, tecknas firman av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Tomas Ericson	Revisor
---------------	---------

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har för närvarande inte en aktuell underhållsplan. Styrelsen följer årligen en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av fastighetens balkongfronter, räcken och sidoväggar.  
Översyn och renovering av föreningens hyresrättslägenheter.  
Punktinsatser i föreningens trädgård
- 2022** ● Gemensam internetleverantör  
Renovering av baksidans fasta bänkar/uteplatser samt ny plattsättning vid husets gavel.
- 2021** ● Byte av elmätare i samtliga lägenheter.  
Byte av belysning i källargång.  
Installation av nytt passersystem.
- 2019** ● Återställning efter vattenskada i port 16  
Förelagt åtgärdande av skyddrum.
- 2018** ● Torkning och återställning efter vattenskada i port 16.  
Förelagt åtgärdande av skyddsrum har inletts.  
Saknade och trasiga takpannor och nockband har kompletterats och ersatts.  
Stenläggningarna på baksidans uteplatser/entréer har lagts om och underlagen förbättrats.
- 2017** ● Isolering av vindsbjälklag med lösull.  
Renovering av ekportar.

## Planerade underhåll

- 2024** ● Spolningar av stammar  
● Projektering undercentral och värmeväxlare  
● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala  
Teknisk förvaltning Jensen Drift & Underhåll AB

## Övrig verksamhetsinformation

Den årliga föreningsstämman hölls i början av juni. En föreningsdag har hållits under hösten då medlemmarna städade runt huset med grillning och fika som avslut. Föreningens hyresrätter har setts över och renoverats efter behov. Vi kom igång med sopsorteringen av matavfall under våren. Punktinsatser utfördes i trädgården kring huset så som beskärning och gallring av buskar och träd. Vi fick en ny hyresgäst, SSU, till en av våra lokaler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen erhöll elstöd på 38 700 kr, en statlig hjälp till privatpersoner och bostadsrätter till följd av de höga elpriserna 2022/2023, summan sattes in i föreningens kassa. Föreningen sålde en av hyresrätterna vilket gav ett tillskott i ekonomin och möjlighet till amortering av ett större belopp, föreningen amorterade 1 197 854 kr på föreningens lån. Balkongernas fronter och räcken renoverades i början av sommaren.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 027 616	1 999 358	2 001 010	1 999 947
Resultat efter fin. poster	-1 664 270	-223 951	-823 077	118 258
Soliditet (%)	77	74	66	64
Yttre fond	877 161	746 475	647 655	548 835
Taxeringsvärde	43 562 000	43 562 000	32 940 000	32 940 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	794	761	818	798
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	73,3	69,9	68,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 244	4 866	7 763	7 997
Skuldsättning per kvm totalyta	3 474	3 983	5 641	5 811
Sparande per kvm totalyta	27	96	-162	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	89	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	225	182	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	335	306	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,39	1,12	1,16
Räntekänslighet (%)	5,35	6,40	9,49	10,03

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 45 812 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Precis som i resten av samhället påverkar den stigande inflationen föreningens ekonomi. Våra löpande kostnader har stigit under året på grund av prisökningar. Detta gäller både service och taxebundna kostnader som fjärrvärme. Vi har under året haft en större utgift med anledning av underhållet av fastighetens balkonger som byttes under sommaren 2023. Utöver denna stora utgiftspost har föreningen även gjort en del underhåll av fastighetens hyresrätter. Vi har också gjort en större röjning av grönskan kring huset, infört ett nytt avtal för gemensamt internet sedan 2022, en kostnad som belastas av föreningen till fördel för den enskilda medlemmen, samt haft en engångsutgift i form av ett mäklararvode.

För att parera negativt resultat för 2023 har föreningen höjt avgifterna med 10 % samt minskat inomhustemperaturen med två grader fr.o.m. 2024-03-01. En ny inkomst har också tillkommit i form av ett nytecknat avtal med en hyresgäst till en av föreningens lokaler med start juni 2023.

Framåt sett så är ett av föreningens lån bundet och löper ut 2025 vilket kan innebära ökade räntekostnader under nuvarande ekonomiska läge. Fjärrvärmekostnader spås öka för bostadsrättsföreningar 2024. Föreningen planerar att se över och byta undercentral och värmeväxlare under 2024 vilket innebär en större kostnad som planeras att finansieras med kassatillgångar. Vid behov finns möjlighet att minska föreningens amortering av lån som idag betalas av med 100 000/år. Föreningen har fyra hyresrätter som kan ombildas till bostadsrätter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 264 500	-	702 000	24 966 500
Upplåtelseavgifter	6 071 550	-	1 503 000	7 574 550
Fond, yttre underhåll	746 475	-	130 686	877 161
Balanserat resultat	-2 604 661	-223 951	-130 686	-2 959 298
Årets resultat	-223 951	223 951	-1 664 270	-1 664 270
<b>Eget kapital</b>	<b>28 253 913</b>	<b>0</b>	<b>540 730</b>	<b>28 794 643</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 959 298
Årets resultat	-1 664 270
<b>Totalt</b>	<b>-4 623 568</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 686
Att från yttre fond i anspråk ta	-877 161
Balanseras i ny räkning	-3 877 093
	<b>-4 623 568</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 027 616	1 999 358
Övriga rörelseintäkter	3	38 739	-15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 066 355</b>	<b>1 999 343</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 879 150	-1 416 820
Övriga externa kostnader	9	-192 458	-148 594
Personalkostnader	10	-67 855	-62 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 516	-450 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 589 979</b>	<b>-2 078 298</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 523 624</b>	<b>-78 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 309	13 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-194 955	-158 138
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 646</b>	<b>-144 996</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 664 270</b>	<b>-223 951</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 664 270</b>	<b>-223 951</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	35 050 433	35 478 461
Maskiner och inventarier	13	164 870	187 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 215 302</b>	<b>35 665 818</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 215 302</b>	<b>35 665 818</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 611	16 237
Övriga fordringar	14	76 725	72 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 792	116 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 128</b>	<b>205 552</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 148 824	2 223 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 148 824</b>	<b>2 223 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 347 952</b>	<b>2 429 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 563 255</b>	<b>38 095 108</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 541 050	30 336 050
Fond för yttre underhåll		877 161	746 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 418 211</b>	<b>31 082 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 959 298	-2 604 661
Årets resultat		-1 664 270	-223 951
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 623 568</b>	<b>-2 828 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 794 643</b>	<b>28 253 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 412 933	4 446 265
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 412 933</b>	<b>4 446 265</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 761 100	4 925 622
Leverantörsskulder		109 888	68 287
Skatteskulder		146 236	139 206
Övriga kortfristiga skulder		6 648	1 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 806	260 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 355 678</b>	<b>5 394 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 563 255</b>	<b>38 095 108</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 523 624</b>	<b>-78 955</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	450 516	450 516
	<b>-1 073 108</b>	<b>371 561</b>
Erhållen ränta	54 309	13 142
Erlagd ränta	-177 080	-157 589
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 195 879</b>	<b>227 114</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 424	1 939 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 395	-767
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 082 060</b>	<b>2 165 510</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 205 000	2 200 000
Amortering av lån	-1 197 854	-3 902 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 007 146</b>	<b>-1 702 176</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-74 914</b>	<b>463 334</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 223 738</b>	<b>1 760 404</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 148 824</b>	<b>2 223 738</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bohuslänningen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, el, kabel-tv och bredband.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,3 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 483 091	1 413 640
Hysesintäkter, bostäder	423 714	458 896
Hysesintäkter, lokaler	63 912	55 339
El	53 833	63 020
Övriga intäkter	3 066	8 463
<b>Summa</b>	<b>2 027 616</b>	<b>1 999 358</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-3	-15
Elprisstöd	38 742	0
<b>Summa</b>	<b>38 739</b>	<b>-15</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	48 362	44 774
Städning	63 114	55 665
Besiktning och service	30 594	40 420
Trädgårdsarbete	53 271	11 015
Snöskottning	10 427	19 174
<b>Summa</b>	<b>205 768</b>	<b>171 048</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	78 490	150 204
Bostäder	112 431	0
Dörrar och lås/porttele	808	0
<b>Summa</b>	<b>191 728</b>	<b>150 204</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger	1 277 224	0
<b>Summa</b>	<b>1 277 224</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	185 919	208 499
Uppvärmning	529 366	428 831
Vatten	73 330	82 523
Sophämtning	54 611	59 081
<b>Summa</b>	<b>843 225</b>	<b>778 933</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 275	68 732
Tomträttsavgifter	137 850	135 650
Kabel-TV	11 472	10 360
Bredband	63 195	30 070
Fastighetsskatt	74 413	71 823
<b>Summa</b>	<b>361 205</b>	<b>316 635</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 509	0
Övriga förvaltningskostnader	84 145	29 296
Juridiska kostnader	23 932	3 162
Revisionsarvoden	13 392	12 264
Ekonomisk förvaltning	67 480	63 872
Konsultkostnader	0	40 000
<b>Summa</b>	<b>192 458</b>	<b>148 594</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 302
Sociala avgifter	15 355	14 066
<b>Summa</b>	<b>67 855</b>	<b>62 368</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	194 300	157 412
Övriga räntekostnader	655	726
<b>Summa</b>	<b>194 955</b>	<b>158 138</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 084 154	39 084 154
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 084 154</b>	<b>39 084 154</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 605 693	-3 177 665
Årets avskrivning	-428 028	-428 028
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 033 721</b>	<b>-3 605 693</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 050 433</b>	<b>35 478 461</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 086 000	28 086 000
Taxeringsvärde mark	15 476 000	15 476 000
<b>Summa</b>	<b>43 562 000</b>	<b>43 562 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	224 838	224 838
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>224 838</b>	<b>224 838</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 480	-14 992
Avskrivningar	-22 488	-22 488
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-59 968</b>	<b>-37 480</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>164 870</b>	<b>187 358</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	76 445	72 660
Övriga fordringar	280	0
<b>Summa</b>	<b>76 725</b>	<b>72 660</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 854	10 638
Städning	4	4
El	0	21 338
Försäkringspremier	25 527	23 211
Kabel-TV	3 052	2 858
Vatten	-1	-1
Tomträtt	34 875	34 325
Bredband	6 957	7 412
Förvaltning	17 523	16 869
<b>Summa</b>	<b>99 792</b>	<b>116 655</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,73 %	1 534 079	2 665 265
Stadshypotek	2025-03-30	1,13 %	4 446 265	4 479 597
Stadshypotek	2024-03-28	4,46 %	2 193 689	2 227 025
<b>Summa</b>			<b>8 174 033</b>	<b>9 371 887</b>
Varav kortfristig del			3 761 100	4 925 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 613 153 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 081	8 105
Städning	5 377	4 948
El	1	1
Uppvärmning	117 252	65 909
Utgiftsräntor	18 424	549
Vatten	15 901	15 292
Förutbetalda avgifter/hyror	165 771	165 513
<b>Summa</b>	<b>331 806</b>	<b>260 316</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% from 1 mars 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Gudrun Marie Jonsson  
Styrelseledamot

---

Khouloud Mezher  
Styrelseledamot

---

Renée Christina Ader  
Styrelseledamot

---

Sabella Athena Mezher  
Styrelseledamot

---

Tom Maurits Otterloo  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Tomas Ericson, BOREV Revision AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 10:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 11:01

DOCUMENT ID:

SJZA\_YrKJC

ENVELOPE ID:

By6\_KBYyC-SJZA\_YrKJC

DOCUMENT NAME:

Brf Bohuslänningen 1, 769618-5748 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOUISE MEZHER lollo350@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 15:14 02.04.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/10) IP: 94.191.136.212
2. Marie Jonsson mariegjonsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 21:55 02.04.2024 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/08) IP: 79.136.127.170
3. Renée Ader renee.ader@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:46 04.04.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/04) IP: 79.136.127.177
4. Tom Maurits Otterloo maurits.otterloo@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:29 26.04.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/01) IP: 217.21.226.225
5. SABELLA ATHENA MEZHER sabbe.0428@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 15:16 26.04.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/28) IP: 79.136.127.182
6. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	01.05.2024 10:43 01.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bohuslänningen 1, org.nr 769618-5748

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bohuslänningen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bohuslänningen 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 10:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.04.2024 11:01

DOCUMENT ID:

rk0OKSKkA

ENVELOPE ID:

SkeTOKBY10-rk0OKSKkA

DOCUMENT NAME:

Brf Bohuslänningen 1 - RB 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	01.05.2024 10:44 01.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed