

Årsredovisning 2024

Brf Bohuslänningen 1

769618-5748



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bohuslänningen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-26. Stadgar registrerades 2017-07-21 hos Bolagsverket.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bohuslänningen 1	2008	Bromma

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

Louise Mezher	Ordförande
Angelica Hindstam	Styrelseledamot
Nils Philip Ragnartz	Styrelseledamot
Sabella Athena Mezher	Styrelseledamot
Renée Christina Ader	Styrelseledamot
Mats Sven Olof Blomqvist	Suppleant
Pär Gunnar Mårten Johansson	Suppleant
Roger Larsson	Suppleant

Revisorer

Hans Peter Lindkvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. En uppdaterad version är för närvarande under framtagande.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolningar av stammar
Byte av undercentral för fjärrvärme och radiatorventiler
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- 2023** ● Översyn och renovering av föreningens hyresrättslägenheter.
Punktinsatser i föreningens trädgård
Renovering av fastighetens balkongfronter, räcken och sidoväggar.
- 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 ochnockband har kompletterats och ersatts.
Stenläggningarna på baksidans uteplatser/entréer har lagts om och underlagen förbättrats.
- 2017** ● Renovering av ekportar.
Isolering av vindsbjälklag med lösull.

Planerade underhåll

2025 ● Mätning av radon

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning, Nabo
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. Punktinsatser utfördes i trädgården kring huset så som beskärning och gallring av buskar och träd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har investerat i en ny undercentral eftersom den befintliga hade överskridit sin tekniska kapacitet. Den nya undercentralen förbättrar energieffektiviteten, säkerställer bättre temperaturkontroll, modern teknik med lång livslängd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 208 955	2 027 616	1 999 358	2 001 010
Resultat efter fin. poster	-1 239 161	-1 664 270	-223 951	-823 077
Soliditet (%)	76	77	74	66
Yttre fond	130 686	877 161	746 475	647 655
Taxeringsvärde	43 562 000	43 562 000	43 562 000	32 940 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	794	761	818
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	74,0	73,3	69,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 214	4 244	4 866	7 763
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 449	3 474	3 983	5 641
Sparande per kvm totalyta, kr	100	27	96	-162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	79	89	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	236	225	182	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	31	35	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	345	335	306	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,21	1,39	1,12
Räntekänslighet (%)	4,82	5,35	6,40	9,49

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 70 553 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 vid förlust

Föreningens ekonomi har under året påverkats av den stigande inflationen, vilket medfört ökade löpande kostnader. Detta gäller kostnader såsom fjärrvärme men även generella servicekostnader har ökat.

En av årets största utgiftsposter var investeringen i en ny undercentral. Denna investering är en långsiktig åtgärd som förbättrar föreningens energieffektivitet och därmed bidrar till lägre värmekostnader för framtiden. Inget nytt lån behövdes täcknas då föreningens sparkapital finansierade investeringen.

Utöver detta har föreningen genomfört visst underhåll av fastighetens hyresrätter samt en större röjning av grönområden runt fastigheten, vilket bidrar till både trivsel och långsiktig fastighetsvård.

För att möta årets negativa resultat har föreningen vidtagit flera åtgärder:

- Avgifterna höjdes med 10 % 240301 för att stärka föreningens intäkter.
- Inomhustemperaturen har justerats, ej märkbart för komfort men med tydlig effekt på energibesparingen
- Omförhandla av samtliga lån.

Då föreningens lån löpte ut i början av 2025 togs tillfället i akt att göra en helhetsöversyn. En professionell låneupphandlare anlätades för att omförhandla samtliga lån. Föreningen kontaktade då alla storbanker på marknaden för att uppnå bästa möjliga räntenivå. Samtliga lån förhandlades om under 2025 till förmånliga räntor med stabila och förutsägbara räntekostnader för kommande år.

Föreningen har i dagsläget fyra hyresrätter som kan ombildas till bostadsrätt för att stärka föreningens kapital.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	24 966 500	-	-	24 966 500
Upplåtelseavgifter	7 574 550	-	-	7 574 550
Fond, yttre underhåll	877 161	-	-746 475	130 686
Balanserat resultat	-2 959 298	-1 664 270	746 475	-3 877 093
Årets resultat	-1 664 270	1 664 270	-1 239 161	-1 239 161
Eget kapital	28 794 643	0	-1 239 161	27 555 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 877 093
Årets resultat	-1 239 161
Totalt	-5 116 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 686
Att från yttre fond i anspråk ta	-153 655
Balanseras i ny räkning	-5 093 285
	-5 116 254

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 208 955	2 027 616
Övriga rörelseintäkter	3	0	38 739
Summa rörelseintäkter		2 208 955	2 066 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 637 659	-2 879 150
Övriga externa kostnader	9	-119 175	-192 458
Personalkostnader	10	-74 035	-67 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 516	-450 516
Summa rörelsekostnader		-3 281 385	-3 589 979
RÖRELSERESULTAT		-1 072 430	-1 523 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 828	54 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 559	-194 955
Summa finansiella poster		-166 731	-140 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 239 161	-1 664 270
ÅRETS RESULTAT		-1 239 161	-1 664 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	34 622 405	35 050 433
Maskiner och inventarier	13	142 382	164 870
Summa materiella anläggningstillgångar		34 764 786	35 215 302
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 764 786	35 215 302
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 840	22 611
Övriga fordringar	14	6 591	76 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 888	99 792
Summa kortfristiga fordringar		131 319	199 128
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 516 351	2 148 824
Summa kassa och bank		1 516 351	2 148 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 647 670	2 347 952
SUMMA TILLGÅNGAR		36 412 456	37 563 255

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 541 050	32 541 050
Fond för yttre underhåll		130 686	877 161
Summa bundet eget kapital		32 671 736	33 418 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 877 093	-2 959 298
Årets resultat		-1 239 161	-1 664 270
Summa fritt eget kapital		-5 116 254	-4 623 568
SUMMA EGET KAPITAL		27 555 482	28 794 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 412 933
Summa långfristiga skulder		0	4 412 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 115 305	3 761 100
Leverantörsskulder		287 617	109 888
Skatteskulder		150 343	146 236
Övriga kortfristiga skulder		4 816	6 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	298 892	331 806
Summa kortfristiga skulder		8 856 974	4 355 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 412 456	37 563 255

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 072 430	-1 523 624
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	450 516	450 516
	-621 914	-1 073 108
Erhållen ränta	47 828	54 309
Erlagd ränta	-218 222	-177 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-792 308	-1 195 879
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 809	6 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	150 753	107 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-573 746	-1 082 060
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 205 000
Amortering av lån	-58 728	-1 197 854
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-58 728	1 007 146
ÅRETS KASSAFLÖDE	-632 474	-74 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 148 824	2 223 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 516 351	2 148 824

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 613 944	1 483 091
Hysesintäkter, bostäder	439 220	423 714
Hysesintäkter, lokaler	67 356	63 912
El	81 988	53 833
Övriga intäkter	6 447	3 066
Summa	2 208 955	2 027 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	-3
Elprisstöd	0	38 742
Summa	0	38 739

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52 519	48 362
Städning	64 480	63 114
Besiktning och service	82 605	30 594
Trädgårdsarbete	25 836	53 271
Övrigt	8 184	0
Snöskottning	6 463	10 427
Summa	240 087	205 768

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 432	78 490
Bostäder	47 061	112 431
Tvättstuga	15 479	0
Dörrar och lås/porttele	6 485	808
VA	25 773	0
Värme	1 730	0
Ventilation	559	0
El	1 675	0
Summa	124 194	191 728

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	1 024 364	0
Balkonger	0	1 277 224
Summa	1 024 364	1 277 224

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	136 944	185 919
Uppvärmning	555 205	529 366
Vatten	118 945	73 330
Sophämtning	64 082	54 611
Summa	875 175	843 225

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 695	74 275
Tomträttsavgälder	140 050	137 850
Kabel-TV	12 200	11 472
Bredband	63 963	63 195
Fastighetsskatt	75 930	74 413
Summa	373 838	361 205

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	3 509
Övriga förvaltningskostnader	32 881	84 145
Juridiska kostnader	0	23 932
Revisionsarvoden	16 194	13 392
Ekonomisk förvaltning	70 100	67 480
Summa	119 175	192 458

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 295	52 500
Sociala avgifter	16 740	15 355
Summa	74 035	67 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 323	194 300
Övriga räntekostnader	2 236	655
Summa	214 559	194 955

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 084 154	39 084 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 084 154	39 084 154
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 033 721	-3 605 693
Årets avskrivning	-428 028	-428 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 461 749	-4 033 721
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 622 405	35 050 433
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 086 000	28 086 000
Taxeringsvärde mark	15 476 000	15 476 000
Summa	43 562 000	43 562 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 838	224 838
Utgående anskaffningsvärde	224 838	224 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 968	-37 480
Avskrivningar	-22 488	-22 488
Utgående avskrivning	-82 456	-59 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 382	164 870

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 423	76 445
Skattefordringar	2 455	0
Övriga fordringar	1 713	280
Summa	6 591	76 725

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 144	11 854
Städning	4	4
Försäkringspremier	28 081	25 527
Kabel-TV	3 100	3 052
Vatten	-1	-1
Tomträtt	35 425	34 875
Bredband	6 957	6 957
Förvaltning	18 177	17 523
Summa	105 888	99 792

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,93 %	1 500 351	1 534 079
Stadshypotek	2025-03-30	1,13 %	4 429 599	4 446 265
Stadshypotek	2025-04-01	3,33 %	2 185 355	2 193 689
Summa			8 115 305	8 174 033
Varav kortfristig del			8 115 305	3 761 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 554 425 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 703	9 081
Städning	5 377	5 377
El	1	1
Uppvärmning	67 369	117 252
Utgiftsräntor	14 761	18 424
Vatten	19 842	15 901
Förutbetalda avgifter/hyror	179 840	165 771
Summa	298 892	331 806

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000

Underskrifter

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

Stockholm

Angelica Hindstam
Styrelseledamot

Louise Mezher
Ordförande

Nils Philip Ragnartz
Styrelseledamot

Sabella Athena Mezher
Styrelseledamot

Renée Christina Ader
Styrelseledamot

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

Hans Peter Lindkvist, BOREV Revision AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:23

DOCUMENT ID:

BJo8l8OV-gl

ENVELOPE ID:

SkM8l8_Nbgx-BJo8l8OV-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Bohuslänningen 1, 769618-5748 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

62443637bab0de510dfaa7f7f9470d6c33b9cfd53e0fd5d93f8388c2fd6e6dd96a5965ec111522568305908fa4312ddac4d22c693a8a1c3a4a654a3ab50ab32b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOUISE MEZHER louisemezher@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:47 16.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.241.43
2. ANGELICA HINDSTAM hindstam@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:15 16.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.127.173
3. Nils Philip Ragnartz philipragnartz@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:32 16.05.2025 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.181.2
4. Renée Ader renee.ader@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:51 16.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.27.41
5. SABELLA ATHENA MEZHER sabbe.0428@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 12:22 18.05.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.150
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 14:21 18.05.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 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 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 14:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 10:23

DOCUMENT ID:

BJ88ILOV-ee

ENVELOPE ID:

HkmUgUuNZxg-BJ88ILOV-ee

DOCUMENT NAME:

Brf Bohuslänningen 1 -RB -2024.pdf

2 pages

SHA-512:

1cdc5e016801adbb7e925195aebfe0eadd29402665369d
057d128ed64bf1343c667152dd4bccb3009b99a91c274
60302de67dc7557d1020811bf18998fac2311

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	18.05.2025 14:23	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	18.05.2025 14:22	Low	IP: 81.230.112.101

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

Attachments

No attachments related to this 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