





Årsredovisning 2025 / 2026

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 **Torsdagen den 26 november 2026** klockan 19:00 i föreningenslokalen Södermannagatan 64.

Dagordning

1. Föreningsstämman öppnas.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Stämmoordföranden 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 stämmoordföranden 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 5 november 2026

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-7328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-2026

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masken 51	1974-08-01	1974
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	299
1	förråd	6
143	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 130
116	garageplatser	1 688
Totalt 263 objekt		**12 123**

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

Dokument-ID 092221155557593919768 Signerat PF, TB, MAH, KS, ML, AAC, ST, JL, LW, SL

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Fredin	Ordförande	2014-11-20	
Elisabeth Tjörnhammar	Ledamot	2021-11-22	2025-12-03
Kristina Salenstedt Linder	Ledamot	2024-04-04	2025-08-06
Sven Täveby	Ledamot	2025-08-06	
Tanja Bobor	Ledamot	2025-12-03	
Tanja Bobor	Suppleant	2020-12-10	2025-12-03
Kenneth Ståhlhorn	Ledamot	2025-12-03	
Marcus Lange	Ledamot	2019-11-24	
Alexandra Almqvist Chinos	Ledamot	2025-12-03	
Marcus Alexander Hultgren	Ledamot	2023-01-03	
Jesper Levén	Ledamot	2016-12-01	
Erika Wentjärv	Ledamot	2025-08-06	2025-12-03
Erika Wentjärv	Suppleant	2021-11-22	2025-08-06
Maricka Allensten	Suppleant	2024-01-10	2025-12-03

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Fredin, Tanja Bobor, Marcus Lange och Jesper Levén.

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

Valberedning har varit: David Sandberg (sammankallande) och Mikael Chesta, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-26. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2026-04-08.

Kostnader
Under våren tog styrelsen beslut om att installera värme/fukt-sensorer i samtliga lägenheter inför vintern 26/27 för att effektivisera fjärrvärmeandvändningen och därmed sänka årskostnaden för värme. Arbetet kommer utföras under hösten -26.
Ett beslut om avgiftshöjning on 5% togs också under våren, den ska gälla från 1 juli.

Lån
Flera lån har omförhandlats.
Ett tillfälligt nytt lån togs för att täcka kostnader. Det har återbetalats.

Genomfört
Hissarna har haft vissa problem och renoverats vid behov.

Bohusbladet och skriftlig information i portarna.
Föreningens nyhetsbrev Bohusbladet utkom med 4 nummer under verksamhetsåret (två nummer under 2025 och två nummer under 2026). 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
Städdag på hösten arrangerades den 8 nov då medlemmarna tillsammans städade gården och gemensamma utrymmen. Den 25 april arrangerades en liknande vårstädning. Styrelsen tackar för medlemmarnas engagemang!

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och under året har det tillkommit 26 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 206.

Flerårsöversikt

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	111	139	8	237	204
Skuldsättning, kr/kvm	6 391	7 589	7 561	5 423	3 773
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 648	7 813	7 785	5 586	3 887
Räntekänslighet, %	9	9	10	7	6
Energikostnad, kr/kvm	244	270	297	268	261
Årsavgifter, kr/kvm	887	867	773	699	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	79	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	920	1 049	948	941	868
Nettoomsättning, tkr	11 152	10 941	9 816	9 834	9 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 206	-638	-963	1 242	527
Soliditet, %	14	15	15	20	26

**Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025/2026, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.*

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader men också avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från 2026-07-01 samt med 5 % från 2027-03-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 281 600	0	0	2 281 600
Underhållsfond, kr	9 094 554	0	56 606	9 151 160
S:a bundet eget kapital, kr	**11 376 154**	**0**	**56 606**	**11 432 760**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 382 472	-637 981	-56 606	2 687 885
Årets resultat, kr	-637 981	637 981	-1 206 182	-1 206 182
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 744 491**	**0**	**-1 262 788**	**1 481 703**
S:a eget kapital, kr	**14 120 645**	**0**	**-1 206 182**	**12 914 463**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 764 000 kr samt ianspråktagande skett med 707 394 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	2 744 491
Årets resultat, kr	-1 206 182
Reservation till underhållsfond, kr	-764 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	707 394
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 481 703**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 481 703**

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

Resultaträkning

		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 152 093	10 940 985
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 082	1 750
Summa Rörelseintäkter		**11 154 175**	**10 942 735**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 212 275	-6 110 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 549	-218 414
Personalkostnader	Not 6	-469 691	-609 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 843 191	-1 843 191
Summa Rörelsekostnader		**-9 906 707**	**-8 781 818**
Rörelseresultat		**1 247 468**	**2 160 917**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 207	26 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 483 857	-2 825 366
Summa Finansiella poster		**-2 453 650**	**-2 798 898**
Resultat efter finansiella poster		**-1 206 182**	**-637 981**
Resultat före skatt		**-1 206 182**	**-637 981**
Årets resultat		**-1 206 182**	**-637 981**

Dokument-ID 09222115557593919768 Signerat PF, TB, MAH, KS, ML, AAC, ST, JL, LW, SL

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	90 696 891	92 540 082
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**90 696 891**	**92 540 082**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**90 697 391**	**92 540 582**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 572	2 418
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 379 911	2 097 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 905	373 120
Summa Kortfristiga fordringar		**1 735 388**	**2 472 822**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	43 725	43 605
Summa Kassa och bank		**43 725**	**43 605**
Summa Omsättningstillgångar		**1 779 113**	**2 516 427**
Summa Tillgångar		**92 476 504**	**95 057 008**

Balansräkning

		2026-06-30	2025-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 281 600	2 281 600
Fond för yttre underhåll		9 151 160	9 094 554
Summa Bundet eget kapital		**11 432 760**	**11 376 154**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 687 885	3 382 472
Årets resultat		-1 206 182	-637 981
Summa Fritt eget kapital		**1 481 703**	**2 744 491**
Summa Eget kapital		**12 914 463**	**14 120 645**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	55 658 265	36 570 718
Summa Långfristiga skulder		**55 658 265**	**36 570 718**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 820 392	42 579 831
Leverantörsskulder		219 567	240 614
Skatteskulder		145 158	89 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	300 474	315 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 418 185	1 140 302
Summa Kortfristiga skulder		**23 903 776**	**44 365 645**
Summa Skulder		**79 562 041**	**80 936 363**
Summa Eget kapital och skulder		**92 476 504**	**95 057 008**

Kassaflödesanalys

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 247 468	2 160 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 843 191	1 843 191
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 843 191**	**1 843 191**
Erhållen ränta	5 820	9 045
Erlagd ränta	-2 506 679	-2 839 954
Övriga poster	24 364	21 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**614 165**	**1 195 101**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	82 167	174 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	320 391	-1 544 640
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**402 558**	**-1 370 111**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 016 723**	**-175 010**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-562 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-562 500**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 671 892	292 014
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 671 892**	**292 014**
Årets kassaflöde	**-655 169**	**-445 496**
Likvida medel vid årets början	**2 027 334**	**2 472 829**
Likvida medel vid årets slut	**1 372 164**	**2 027 334**

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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.**

Total kvm kan innehålla schablonvärden för vissa ytor, t ex garage.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 379 700	8 379 684
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	607 427	403 681
	Hyror lokaler	529 800	501 222
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 535 640	1 543 440
	Hyror förbrukningsbaserad	31 813	30 732
	Hyror övrigt	2 004	2 004
	Övriga primära intäkter	154 020	147 172
	Summa Bruttoomsättning	**11 240 404**	**11 007 935**
	Avgiftsbortfall	0	-6
	Hyresbortfall	-88 311	-66 944
	Summa	**-88 311**	**-66 950**
	Summa Nettoomsättning	**11 152 093**	**10 940 985**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	2 082	1 750
	Summa Övriga rörelseintäkter	**2 082**	**1 750**

Not 4	Driftskostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 446 021	-1 113 275
	Snö och halk-bekämpning	-132 656	-135 147
	Reparationer	-488 811	-412 059
	Planerat underhåll	-707 394	-23 746
	Försäkringsskador	-64 166	-226 668
	El	-1 005 711	-988 750
	Uppvärmning	-1 464 756	-1 378 826
	Vatten	-490 308	-444 306
	Sophämtning	-438 043	-410 724
	Fastighetsförsäkring	-170 000	-213 017
	Kabel-TV och bredband	-317 258	-280 359
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-485 810	-484 082
	Övriga driftkostnader	-1 341	0
	Summa Driftskostnader	**-7 212 275**	**-6 110 960**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-10 844	-10 740
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 995	-38 383
	Administrationskostnader	-178 439	-69 342
	Extern revision	-21 750	-20 625
	Konsultkostnader	-26 813	0
	Medlemsavgifter	-54 045	-43 411
	Föreningsverksamhet	-5 107	-9 322
	Övriga förvaltningskostnader	-50 558	-26 591
	Summa Övriga externa kostnader	**-381 549**	**-218 414**

Not 6	Personalkostnader	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-352 800	-458 400
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-5 880	-5 730
	Sociala avgifter	-105 131	-139 393
	Summa Personalkostnader	**-469 691**	**-609 253**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 529	2 511
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 678	23 957
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**30 207**	**26 468**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 482 778	-2 823 419
	Övriga räntekostnader	-1 079	-1 947
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 483 857**	**-2 825 366**

Not 9	Byggnader och mark	2026-06-30	2025-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 754 290	107 191 790
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 800 000	3 800 000
	Årets investeringar	0	562 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**111 554 290**	**111 554 290**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-19 014 208	-17 171 017
	Årets avskrivningar	-1 843 191	-1 843 191
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 857 399**	**-19 014 208**
	Utgående redovisat värde	**90 696 891**	**92 540 082**

	Taxeringsvärde	*2026-06-30*	*2025-06-30*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	291 000 000	291 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 637 000	4 637 000
	Summa	**481 237 000**	**481 237 000**

	Ställda säkerheter	*2026-06-30*	*2025-06-30*
	Fastighetsinteckning	79 921 000	79 921 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**79 921 000**	**79 921 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2026-06-30	2025-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2026-06-30	2025-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 328 439	1 983 729
	Övriga fordringar	51 472	113 555
	Summa Övriga fordringar	**1 379 911**	**2 097 284**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2026-06-30	2025-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	659	636
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 246	372 484
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**353 905**	**373 120**

Not 13	Kassa och bank	2026-06-30	2025-06-30
	Kassa och bank		
	Kassa	4 231	4 231
	Nordea	39 494	39 374
	Summa Kassa och bank	**43 725**	**43 605**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2026-06-30**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	4 887 500	50 000
Stadshypotek AB	2,62%	2028-01-30	2 338 500	23 920
Stadshypotek AB	3,43%	2029-03-30	7 800 000	80 000
Stadshypotek AB	3,07%	2029-06-01	7 416 939	76 072
Stadshypotek AB	4,10%	2027-06-30	9 750 000	100 000
Stadshypotek AB	2,79%	2028-09-30	12 250 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2028-09-30	6 315 000	150 000
Stadshypotek AB	2,39%	2027-06-30	6 727 500	69 000
Stadshypotek AB	2,56%	2027-09-30	7 672 500	0
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-30	12 320 718	125 400
			77 478 657	**674 392**

Långfristig del	55 658 265
Nästa års amortering av långfristig skuld	455 392
Lån som ska konverteras inom ett år	21 365 000
Kortfristig del	21 820 392
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	674 392
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 697 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Dokument-ID 09222115557593919768 Signerat PF, TB, MAH, KS, ML, AAC, ST, JL, LW, SL

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2026-06-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	4 887 500	50 000
Stadshypotek AB	2,62%	2028-01-30	2 338 500	23 920
Stadshypotek AB	3,43%	2029-03-30	7 800 000	80 000
Stadshypotek AB	3,07%	2029-06-01	7 416 939	76 072
Stadshypotek AB	4,10%	2027-06-30	9 750 000	100 000
Stadshypotek AB	2,79%	2028-09-30	12 250 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2028-09-30	6 315 000	150 000
Stadshypotek AB	2,39%	2027-06-30	6 727 500	69 000
Stadshypotek AB	2,56%	2027-09-30	7 672 500	0
Stadshypotek AB	2,57%	2027-09-30	12 320 718	125 400
			77 478 657	**674 392**

Nästa års amortering av långfristig skuld	455 392
Lån som ska konverteras inom ett år	21 365 000
Kortfristig del	21 820 392

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga skulder		
Momsskuld	93 194	105 917
Inre fond	185 677	187 735
Övriga kortfristiga skulder	21 603	21 603
Summa Övriga skulder	**300 474**	**315 255**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	878 389	857 649
Upplupna räntekostnader	28 554	51 376
Övriga upplupna kostnader	511 242	231 277
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 418 185**	**1 140 302**

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-11-02.
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 Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm

Org.nr 702001-7328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholms finansiella ställning per den 30 juni 2026 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557594058910 Signerat LW, SL

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 Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte fullgjort sina betalningsskyldigheter avseende skatter, vilket har medfört att en skuld överlämnats till Kronofogdemyndigheten. Vid räkenskapsårets utgång var föreningens skatteskuld reglerad. Försenade skattebetalningar har inte medfört någon ekonomisk skada för föreningen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Wiggman
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557594058910 Signerat LW, SL

Årsredovisning 2025 / 2026

Årsredovisning för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557593919768***

Peter Fredin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-11-03 kl. 11:59:44

Tanja Bobor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-03 kl. 11:16:44

Marcus Alexander Hultgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-02 kl. 22:57:38

Kenneth Ståhlhorn
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-02 kl. 20:51:39

Marcus Lange
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-03 kl. 10:11:30

Alexandra Almqvist Chinos
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-03 kl. 09:47:19

Sven Täveby
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-03 kl. 09:08:08

Jesper Levén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-11-02 kl. 12:55:44

Lars Wiggman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-11-04 kl. 12:14:54

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-11-05 kl. 08:02:01

Revisionsberättelse 2025 / 2026

Revisionsberättelsen för 2025 / 2026 avseende HSB Bostadsrättsförening Bohus i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557594058910***

Lars Wiggman
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-11-04 kl. 12:17:56

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-11-05 kl. 07:51:57

Motion 1: Nya portar

inköp av nya dörrar till samtliga portar.

Bakgrund:
Det har skett en ökning av inbrott. De dörrar föreningens portar har är original och är lätta att bryta upp. De boendes säkerhet bör prioriteras.

Yrkande: Att styrelsen påbörjar processen att köpa in nya dörrar till våra portar som tar högsta hänsyn till säkerhet.

Stockholm, 14 Juli 2026

Malin Ekstrand, lägenhet 93.

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionen. Styrelsen arbetar redan med frågan att öka säkerheten, bland annat genom att ta in offerter på byte av portar och dörrar till tvättstuga och cykelrum. I detta arbete har säkerhetsaspekten varit den viktigaste. Utbyte av portar finns inte med i underhållsplanen i närtid, varför ett noga övervägande av kostnaderna måste ske. Efter årets inbrottsvåg har styrelsen dock valt att prioritera frågan, och försöker att få in byte av portar under verksamhetsåret 26/27. Styrelsen har fått förslag till projekt från ett antal entreprenörer och håller på att jämföra lösningar och kostnadsbild.

Förslag till beslut:

Styrelsen arbetar med frågan och föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion 2: Nya soprummet

När vi snart får större soprum föreslår vi att den öppna golvytan tvättas var 14:e dag vilket betyder att det görs som ett tillägg på nuvarande lokalvård
Vi föreslår att stämman beslutar om ett tillägg

Kristina o Lennart Egdahl
2026-09-26

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionen. Sopning av golvytorna ingår i avtalet med den nya avfallsentreprenören. Styrelsen anser att behovet av utökad städning bör utvärderas när de nya soprummen har tagits i bruk. Det är i nuläget svårt att bedöma om tvättning av de öppna golvytorna var fjortonde dag är nödvändig.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad och att frågan följs upp inom ramen för den ordinarie förvaltningen.

Motion 3: Keramikplattor, doslock och rengöring

Saker som vi tycker ska åtgärdas för vår gemensamma trivsel:
1 Keramikplattor port 64 o 68
2 Doslock i källaren

3 Rengöring av fastighetens källarfönster mot Ringvägen.

Dessa fönster som ligger i marknivå utsätts ständigt för biltrafik, smuts och damm och för närvarande är dessa fönstren mycket smutsiga. Det ger fastigheten och boendemiljön ett misskött och tråkigt intryck.

Med anledning av ovanstående föreslår vi att stämman beslutar om åtgärd.

Kristina Lennart Egdahl
2026-09-26

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionen. Styrelsen har under en tid försökt få tag på entreprenörer som kan åtta sig jobbet med plattorna. Nu har vi 2 offerter på detta, och arbetet

kommer att utföras. Doslock i källaren har ersatts. Rengöring av fönstren föreslås göras under vårstädningen.

Förslag till beslut:

Rengöring av fönstren görs vid ordinarie vårstädning. Doslock är redan ersatt. Keramikplattor är på gång i närtid. Styrelsen föreslår därför stämman att anse motionen besvarad.

Motion 4: Elbilsladdning i garaget

Elbil är oftast dyr att köpa varför det är viktigt att milkostnaden blir betydligt lägre än med bensin. Men egentligen, beroende på synsätt, kan styrelsen se till att det kommer några platser som har laddning omedelbart. En plats att ladda på behöver inte alltid vara en utgift, den kan vara en inkomst genom att installera några laddboxar i garaget som är avgiftsbelagda, tänker ni många platser att ladda på kan man fördela strömmen genom ”dynamisk lastbalansering” genom att ladda utan att uppgradera hela elnätet. Eftersom en utbyggnad kan ta tid är det ur ekonomisk synvinkel klokt att investera i kabeldragning till alla bilplatser i garaget. I dagsläget kostar en laddplats mellan 10 000 – 25 000 kr. Statligt stöd kan brfBohus få genom Naturvårdsverket med upp till 50 % av kostnaden.

Så här kan det se ut: Extra avgift för laddplats 100-500 kr/månad, plus el per kwh. Ponera intäkter för föreningen: Om avgiften är 300 kr/månad per plats á 10 platser får föreningen in 3 000 kr per månad vilket blir 36 000 kr per år, en inkomst som kan hjälpa föreningen att betala installationen, en installation som kan vara betald på 5-6 år.

Leasing eller operatörsmodellen är där du samarbetar med ett företag som installerar laddsystemet, typ ChargeNode, Zaptez, eller Easee som erbjuder drift och service och betalsystem för laddning, lösningar som givetvis ökar kostnaden.

Utfasningen av fossila bilars drivmedel har nu pågått några år med fortsättning tills alla fordon drivs med el. I och med att det händer saker i världen verkar utfasningen saktat av vilket inte är bra med tanke på miljön. För mig med familj är vi nu mogna att köpa elbil om de rätta förutsättningarna finns och det är att tankningen av elbilens el inte kostar mer än 2-3 kronor per mil vilket utesluter att tanka bilen på Södermannagatans elstolpar. Återstår att göra det i garaget och hoppas att styrelsen omedelbart ser till att detta kan ske.

Förslag:

Föreningen ska installera laddplatser på alla garageplatser genom att dra ledningar och förbereda så att det enkelt går att ansluta laddställen efter efterfrågan.

Vänligen Stig Lind , Lgh 85

Svar från Styrelsen:

Styrelsen tackar för motionen och delar uppfattningen att behovet av laddmöjligheter för elbilar sannolikt kommer att öka i takt med att fler medlemmar väljer eldrivna fordon.

Motionen föreslår att föreningen installerar ledningar och förbereder samtliga garageplatser för framtida laddning. Styrelsen ser fördelar med att vara förberedd för framtida behov, men behöver samtidigt väga sådana investeringar mot föreningens ekonomiska förutsättningar.

En generell utbyggnad för alla garageplatser skulle troligen innebära en betydande kostnad, där finansieringen noga måste utredas. Eftersom detta skulle vara en investering för alla platser i garaget kan inte investeringskostnaden bara läggas på de som skaffar laddbox i början. Att låta föreningens medlemmar i sin helhet ta investeringen är troligen heller inte rätt, då många medlemmar i dagsläget inte har behov av laddmöjlighet.

Föreningens ekonomiska utrymme är begränsat, och det är viktigt att gemensamma medel används på ett sätt som kommer hela medlemskollektivet till del. Dock innebär möjlighet till laddning i garaget troligen en ökning av bostadsrätternas värde.

Utan en utredning av kostnadsbilden går det inte att säga om garagets laddplatser blir väsentligt lägre än laddning på Södermannagatan. Den främsta fördelen med laddplatser i föreningen kan därför vara bekvämligheten och tillgängligheten snarare än ett lägre pris.

Styrelsen är positiv till att utreda alternativa lösningar, såsom laddning i egen regi, operatörs finansierade lösningar, och användarfinansierade modeller, där investerings- och driftkostnader fördelas på de medlemmar/hyresgäster som använder laddplatserna. Operatörsfinansierade lösningar har dock, enligt tidigare undersökningar, visat sig ha långa bindningstider, vilket måste beaktas.

Föreningen har tidigare undersökt intresset för laddplatser bland medlemmarna. Då visade det sig att intresset var begränsat. Styrelsen har även en lista, där man kan

anmäla sitt intresse. En ny undersökning bland garageplatsinnehavare och medlemmar bör genomföras för att se om intresset har ökat. Eventuella säkerhetsaspekter behöver även utredas. Styrelsen ser att antalet laddbara bilar i garaget har ökat, varför vi föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda intresse, alternativa lösningar och kostnader för en laddinfrastruktur.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad, då styrelsen är positiv till att utreda behovet av laddplatser och möjliga finansieringsmodeller, men inte kan tillstyrka en generell installation för samtliga garageplatser med föreningens gemensamma medel. Styrelsen ges därför i uppdrag att utreda frågan under verksamhetsåret 26/27.

Motion 5: Förbättrade planteringar

Motion till Brf Bohus årsstämma 2026

På våren är våra planteringar ganska fina med blommande vårlökar etc men redan från tidig sommar så ser de flesta tyvärr rent bedrövliga ut. Det är glest mellan många växter och helt tomma och torra ytor på många ställen. Vissa växter står alldeles för nära häckarna och det verkar inte ha funnits någon tanke på att plantera växter så att vi har något som blommar från tidig vår till sen höst. (Det finns växter som t ex höstanemoner som blommar redan under sommaren och långt in på hösten.)

Utemiljön är viktig i en bostadsrättsförening och bidrar också till att öka värdet på våra bostäder.

Även om jag vet att vi har vissa kostsamma projekt framför oss, så borde en upprustning av våra rabatter inte behöva vänta flera år till pga kostnadsskäl,

Jag yrkar därför på att styrelsen redan i höst i samråd med vår trädgårdsentreprenör upprättar en plan för upprustningen så att den kan genomföras våren 2027.

2026-09-15

Elisabet Hägglund Nordquist

Södermannagatan 68

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionen. Rabatterna på utsidan av de avenbokshäckar som omger uteplatserna är tänkta att ge blomsterfägring för alla som vistas på gården. Växterna är valda så att de ska blomma över hela säsongen. När gården renoverades anlitades en trädgårdsarkitekt för att planteringarna skulle vara vackra en stor del av säsongen.

De senaste årens torra somrar har dock bidragit till att både växter och gräsmattor torkat ut. Så kanske behöver styrelsen, tillsammans med vår trädgårdsentreprenör Elfströms, se över om rabatterna ska kompletteras med mer torktåliga växter.

Förslag till beslut:

Styrelsen gör en genomgång med trädgårdsentreprenören och utreder om vi kan plantera mer torktåliga växter.

Motion 6: Säkerhetsöversyn

Till BRF Bohus

Bakgrund

Föreningen har vid upprepade tillfällen drabbats av **inbrott och stölder i förråd**. Att detta kan ske återkommande innebär en trygghets- och säkerhetsrisk för föreningens medlemmar och visar på behovet av att föreningens nuvarande skydd mot obehörigt tillträde ses över.

Jag anser att föreningen bör göra en samlad genomgång av förrådens och förrådsutrymmenas säkerhet, inklusive dörrar, lås, dörrstängare, beslag och övriga delar som kan påverka möjligheten att ta sig in.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsen:

1. **Genomför en säkerhetsöversyn av föreningens förråd och förrådsutrymmen**, inklusive dörrar, lås och övriga relevanta säkerhetsanordningar
2. **Tar fram förslag på konkreta säkerhetsåtgärder**, exempelvis byte av dörrar och lås alternativt förstärkning av befintliga dörrar samt andra relevanta åtgärder

3. **Tar fram en åtgärdsplan och kostnadsuppskattning** och presenterar denna för medlemmarna.

Syftet är att minska risken för ytterligare inbrott och säkerställa att föreningens medlemmar kan känna sig trygga med att deras förråd och egendom skyddas på ett rimligt sätt.

Förslagsställare

Malin Mellgren

Lgh 19

Styrelsens svar:

Styrelsen tackar för motionen och delar motionärens oro om säkerheten i fastigheten. Vi har haft flera portföretag på besök, där vi tillsammans har gått runt och inspekterat eventuella svagheter och tagit fram förslag på förbättringar.

Utifrån detta har vi tagit in offerter på bland annat nya portar och utreder ett byte av ytterdörrar och portar. Vi ser detta som en naturlig del av arbetet med att underhålla, renovera och förbättra fastigheten. Åtgärden syftar till att stärka fastighetens skalskydd och därigenom minska risken för obehörigt tillträde.

Vi för även diskussion med KONE angående att göra hissarna säkrare och förhindra obehöriga att komma ner i källaren. Efter att ha fått flera polisanmälningar nedlagda i brist på bevis har styrelsen även installerat flera nya kameror för att ev. kunna vara behjälpliga med filmer vid nya polisanmälningar.

Med dessa åtgärder ser styrelsen inte något behov av att ta fram en separat åtgärdsplan för tillfället. Styrelsen bedömer att motionens syfte i huvudsak tillgodoses genom det pågående arbetet med att identifiera och åtgärda svagheter i fastighetens skalskydd.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion 7: Armering balkongplattor

Till styrelsen för BRF Bohus

Bakgrund:

Föreningens balkonger är över 50 år gamla. På flera balkonger förekommer exponerade armeringsjärn i bottenplattan.

Armeringen är en del av balkongernas bärande konstruktion. När armeringsjärn är exponerade för väder, fukt och andra yttre förhållanden finns det en risk att korrosion uppstår, vilket över tid kan påverka armeringens egenskaper och den bärande konstruktionens funktion.

Frågan bör utredas på ett grundligt och fackmannamässigt sätt. Det bör inte enbart göras en okulär bedömning av enskilda balkonger, utan föreningen bör få en samlad bild av balkongernas skick och eventuella risker kopplade till den exponerade armeringen.

Det är särskilt angeläget eftersom det rör sig om en bärande konstruktion. Föreningen har i andra sammanhang höga krav på att ingrepp eller påverkan på bärande konstruktioner ska utredas noggrant. Samma omsorg bör rimligen tillämpas när en del av den bärande konstruktionen är exponerad för väder och vind.

Yrkande

Jag yrkar att föreningen:

1. Låter en behörig och oberoende konstruktör eller annan relevant byggteknisk expert genomföra en grundlig teknisk utredning av de balkonger där armering är exponerad.
2. Utreder omfattningen och orsaken till den exponerade armeringen samt bedömer om och i vilken utsträckning detta påverkar balkongernas bärighet, beständighet och säkerhet.
3. Utreder behovet av åtgärder, inklusive vilka åtgärder som krävs för att säkerställa balkongernas långsiktiga funktion och förhindra fortsatt skada eller korrosion.
4. Tar fram en konkret åtgärdsplan baserad på den tekniska utredningen, inklusive prioritering och föreslagen tidsplan.
5. Tar fram en kostnadsuppskattning för de åtgärder som bedöms nödvändiga, så att föreningen och medlemmarna får ett tydligt ekonomiskt beslutsunderlag.

6. Återrapporterar resultatet av utredningen, föreslagna åtgärder, tidplan och kostnadsbedömning till medlemmarna, så att frågan kan hanteras på ett transparent och långsiktigt sätt.

Motivering

Balkongerna är en del av föreningens byggnad och den bärande konstruktionen behöver förvaltas på ett sätt som säkerställer både säkerhet och långsiktig hållbarhet.

Syftet med motionen är inte att föregripa vilken teknisk lösning som är rätt, utan att säkerställa att föreningen identifierar eventuella problem i tid, låter sakkunniga bedöma behovet av åtgärder och tar fram ett tydligt beslutsunderlag med åtgärdsplan och kostnad.

Förslagsställare:
Malin Mellgren
19

Styrelsens svar:

Styrelsen vill börja med att tacka för motionen. Det stämmer att balkongplattan liksom andra bärande byggdelar i fastigheten ligger på föreningens ansvar att bevaka, utreda och åtgärda samt att vi tar sådana frågor på största allvar. Det är viktigt att ni som medlem rådfrågar styrelsen vid oro eller tveksamheter kring ingrepp eller skador på husets konstruktion. Tack för det.

I detta fall är styrelsen medveten om att det förekommer skador och exponerade armeringsjärn i framkant av vissa balkongplattor. Det har tidigare genomförts en besiktning och bedömning av fackman, som kartlade akuta och löst sittande delar. Lösa delar skrotades bort och bedömningen från fackman var att det inte påverkar hållfastheten utan att den är bibehållen. Problemet med våra balkongplattor är att armeringen i framkant ligger lite för nära kanten på de ställen där skador har uppstått. Rent estetiskt så ser det tråkigt ut, men det är inget som påverkar hållfastheten. Under den årliga underhållssynen som genomförs av HSBs förvaltare besiktigades skadorna okulärt. HSBs rekommendation är ”Underhåll bör planeras in inom några år”. Enligt underhållsplanen ligger nästa åtgärd att se över betong 2029, vilket är i linje med HSBs rekommendation.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår till stämman att förslaget hanteras inom ramen för den ordinarie förvaltningen och att motionen därmed anses besvarad.

Motion 8 – Återgång till tidigare styrelsearvode

Till styrelsen för BRF Bohus

Bakgrund:

Styrelsearvodet uppgick under räkenskapsåret 2024/2025 till **458 400 kr**. I årsredovisningen framgår att tidigare års arvode uppgick till **420 000 kr** och att det dåvarande arvodet innehöll ett extra tillskott om två prisbasbelopp med anledning av det arbete som genomfördes i samband med stambytet.

Stambytet är nu genomfört. Samtidigt har föreningen en högre skuldsättning än tidigare och årsredovisningen visar ett negativt resultat för det senaste räkenskapsåret. Föreningen har dessutom beslutat om en **avgiftshöjning på 5 %** från **juli 2026.**

Mot denna bakgrund anser jag att det är rimligt att styrelsearvodet återgår till den tidigare nivån.

Yrkande

Jag yrkar att styrelsearvodet från och med nästa verksamhetsår återgår till **232 500 kr** per år, att fördelas inom styrelsen enligt styrelsens beslut.

Det innebär en minskning av kostnaden med 225 900 kr per år jämfört med dagens arvode. Dessa pengar kan i stället användas till föreningens ekonomi, underhåll och framtida kostnader.

Motionen handlar om att anpassa arvodet till föreningens nuvarande förutsättningar och att den extra ersättning som infördes med anledning av stambytet nu bör upphöra.

Förslagsställare

Malin Mellgren

Lgh 19

Styrelsens svar:

Beslut om arvoden till styrelsen fattas under paragraf 15 efter förslag från valberedningen. Fakta om ersättningsnivåerna:

Vid **24/25** års stämma bifölls valberedningens förslag enl. nedan:

5,5 prisbasbelopp för styrelsen att fördela internt.

+ Separat mötesbudget: 1/4 prisbasbelopp.

Detta innebär ett arvode på **325600** + 14800.

…….

Detta var en sänkning av ersättningen till styrelsen vid stämman **23/24**, då ersättningen beslutades till 6 prisbasbelopp.

De 2 extra prisbasbeloppen som beslutades om vid stämman **22/23** togs således bort vid stämman 23/24.

Förslag till beslut:

Motionären får ta upp sitt förslag under paragraf 15 och föreslår stämman att anse motionen besvarad.

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

EGNA ANTECKNINGAR

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 bevittnad)

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.





