

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bohus Ängar 2**  
769639-5511

Räkenskapsåret  
2023



Styrelsen för Brf Bohus Ängar 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har uppfört på fastigheten Kungälv Mangården 1 fem st flerbostadshus med totalt 80 lägenheter. Inflyttning skedde i mars 2023.

Genom entreprenadkontrakt har Hökerum Bygg AB utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun, Västra Götalands län.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Krister Haglund

Ordförande

Lars Holmin

Mikael Andersson

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024

2024

2024

#### *Ordinarie revisorer*

Arthur Kozak, Audema Revision AB

*Valda t.o.m. årsstämman*

2024

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-02-01 och kungjordes 2021-02-03.

### Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

### Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Kungälv Mangården 1, fem punkthus om fem våningar, totalt 80 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också 85

parkeringsplatser varav 3 platser för rörelsehindrade och 8 platser med elbilsladdare.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärde ännu inte åsatt för färdigställd fastighet.

| Antal     | Lägenhetstyp | Yta          |
|-----------|--------------|--------------|
| 25        | 2 rok        | 1 335        |
| 35        | 3 rok        | 2 330        |
| <u>20</u> | 4 rok        | <u>1 620</u> |
| 80        |              | 5 285        |

### Försäkring

Försäkring under byggnation har tecknats av Hökerum Bygg AB och efter färdigställande har försäkring tecknats av föreningen hos Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts och inflyttning skedde i mars 2023. Hökerum Bygg AB svarar för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och avstämningsdag skett. Avstämningsdagen fastställdes till 24 mars 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.

Samtliga av föreningens 80 lägenheter är upplåtna.

Budget för år 2024 har upprättats och höjning av månadsavgiften med 12% from 2024-01-01. Detta för fortsatt trygghet av föreningens ekonomi uppskattat utifrån 2024 års kostnadsnivåer. En tredjedel av föreningens lån placerades med villkorsperiod på 1 år vid inflyttningen, vilket nu är omplacerat till rörlig ränta, se vidare i not 10 om föreningens lån.

#### Koncernförhållanden

Föreningen har under året ägt samtliga aktier i Nordtaget 2 AB , 559283-0748. Bolaget har under räkenskapsåret likviderats.

| Kapitaltillskott       | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|
| Gjorda amorteringar    | 515 286 kr |
| Summa Kapitaltillskott | 515 286 kr |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

#### Väsentliga avtal

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Kungälv Energi AB         | El och fjärrvärme         |
| Kungälv Kommun            | Sopor , vatten och avlopp |
| Schindler Hiss AB         | Hiss                      |
| Tele2                     | TV/Bredband/Telefoni      |
| Hökerum Bygg AB           | Ekonomisk förvaltning     |
| Riksbyggen                | Teknisk förvaltning       |
| Länsförsäkringar Älvsborg | Försäkring                |

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> |
| Nettoomsättning                   | 4 315       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 704      |
| Soliditet (%)                     | 76          |
| Driftsnetto                       | 2 754       |
| Lån (kr/kvm)                      | 12 902      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet har under året färdigställts, ekonomisk avstämning skett och från och med 24 mars 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

### Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 2 263 971 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett från och med 2024-01-01 med 12%. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång*       | 18 967 000           | -63 248                | 0                 | 18 903 752         |
| Inbetalda insatser             | 196 303 000          |                        |                   | 196 303 000        |
| Årets resultat                 |                      |                        | -1 704 366        | -1 704 366         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>215 270 000</b>   | <b>-63 248</b>         | <b>-1 704 366</b> | <b>213 502 386</b> |

\*Belopp vid årets ingång avser inbetalda förskott för tecknade lägenheter.

Samtliga lägenheter har upplåtits och inbetalda insatser vid årets utgång uppgår till värde enligt ekonomisk plan.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                         | -63 248           |
| årets förlust                            | -1 704 366        |
|                                          | <b>-1 767 614</b> |
| behandlas så att                         |                   |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 164 000           |
| i ny räkning överföres                   | -1 931 614        |
|                                          | <b>-1 767 614</b> |

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Årets avsättning är from mars då föreningen tog över fastighetens drift.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 263 971 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) | 559 605 kr |
|--------------------------------------------|------------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                       | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 4 315 098                 | 0                         |
|                                                                                       |     | <b>4 315 098</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 3   | -1 435 564                | 0                         |
| Övriga externa kostnader                                                              | 4   | -125 479                  | 0                         |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -2 263 971                | 0                         |
|                                                                                       |     | <b>-3 825 014</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>490 084</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            | 5   | -2 194 450                | 0                         |
|                                                                                       |     | <b>-2 194 450</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-1 704 366</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-1 704 366</b>         | <b>0</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-1 704 366</b>         | <b>0</b>                  |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 6 281 611 029 79 134 024

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 7 0 123 989 387

**281 611 029 203 123 411**

#### Summa anläggningstillgångar

**281 611 029 203 123 411**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 174 762 341 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 152 449 0

**327 211 341 474**

##### *Kortfristiga placeringar*

Andelar i koncernföretag 8 0 415 886

**0 415 886**

##### *Kassa och bank*

794 262 1 314 354

**Summa omsättningstillgångar 1 121 473 2 071 714**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**282 732 502 205 195 125**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

215 270 000

18 967 000

**215 270 000**

**18 967 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-63 248

-63 248

Årets resultat

-1 704 366

0

**-1 767 614**

**-63 248**

**Summa eget kapital**

**213 502 386**

**18 903 752**

#### Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10

45 001 778

0

**Summa långfristiga skulder**

**45 001 778**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

23 187 936

142 973 791

Förskott från kunder

0

500

Leverantörsskulder

198 892

9 646

Skulder till koncernföretag

0

31 441 909

Aktuella skatteskulder

305 440

97 600

Övriga skulder

4 507

11 709 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

531 563

58 702

**Summa kortfristiga skulder**

**24 228 338**

**186 291 373**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**282 732 502**

**205 195 125**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |            |        |
|-----------------------------------------------------|------------|--------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -1 704 366 | 0      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 263 971  | 0      |
| Betald skatt                                        | 0          | 97 600 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

559 605 97 600

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Förändring av kundfordringar          | 340 854     | 50 500      |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 14 263      | -191 961    |
| Förändring av leverantörsskulder      | 189 246     | -19 292     |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -42 807 280 | -36 965 252 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-41 703 312 -37 028 405

### Investeringsverksamheten

|                                                   |             |              |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar  | -80 751 589 | -122 131 955 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | 0           | -365 562     |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar  | 415 886     | 0            |

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-80 335 703 -122 497 517

### Finansieringsverksamheten

|                    |              |             |
|--------------------|--------------|-------------|
| Inbetalda insatser | 196 303 000  | 17 417 000  |
| Upptagna lån       | 75 731 209   | 142 973 791 |
| Amortering av lån  | -150 515 286 | 0           |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

121 518 923 160 390 791

### Årets kassaflöde

-520 092 864 869

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 314 354 449 485

### Likvida medel vid årets slut

794 262 1 314 354

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen avser 9 månader (apr-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift i april 2023. Avskrivning sker på fastighetens byggnad från april-december 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Stomme och grund             | 120 år |
| Stammar, värme, sanitet (VS) | 60 år  |
| El                           | 60 år  |
| Fasad                        | 60 år  |
| Fönster                      | 60 år  |
| Inre UH (BRH:s ansvar)       | 120 år |
| Inre UH (BRF:s ansvar)       | 30 år  |
| Hiss                         | 25 år  |
| Yttertak                     | 40 år  |
| Restpost övrigt              | 120 år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

### Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nordtaget 2 AB, som ägde fastigheten Kungälv Mangården 1 i Kungälv kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                  | 2023             | 2022     |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder             | 3 904 327        | 0        |
| Hyor parkeringsplatser           | 254 050          | 0        |
| Tv/telefoni/bredband             | 106 736          | 0        |
| Utdebitering el laddplatser      | 17 455           | 0        |
| Hyor gemensamhetsutrymme         | 3 600            | 0        |
| Överlåtelseavgift                | 1 313            | 0        |
| Parkeringsintäkter sms-parkering | 27 617           | 0        |
|                                  | <b>4 315 098</b> | <b>0</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2023             | 2022     |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Fastighetsskötsel                | 288 740          | 0        |
| Löpande reparation och underhåll | 73 993           | 0        |
| Snö- och halkbekämpning          | 47 296           | 0        |
| El                               | 145 783          | 0        |
| Fjärrvärme                       | 411 782          | 0        |
| Vatten                           | 179 970          | 0        |
| Renhållning/sophämtning          | 75 611           | 0        |
| Hiss och övriga serviceavtal     | 52 438           | 0        |
| Bredband, Tv/Telefoni            | 117 907          | 0        |
| Fastighetsförsäkring             | 40 627           | 0        |
| Övriga kostnader                 | 1 417            | 0        |
|                                  | <b>1 435 564</b> | <b>0</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                                 | 2023           | 2022     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------|
| Ekonomisk förvaltning och administration        | 117 561        | 0        |
| Revision                                        | 5 000          | 0        |
| Övriga administrativa och förvaltningskostnader | 2 918          | 0        |
|                                                 | <b>125 479</b> | <b>0</b> |

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2023             | 2022     |
|------------------------------|------------------|----------|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 194 450        | 0        |
|                              | <b>2 194 450</b> | <b>0</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 79 134 024         | 79 499 586        |
| Inköp                                           | 80 751 589         | 0                 |
| Omklassificeringar                              | 123 989 387        | 0                 |
| Värdejustering                                  | 0                  | -365 562          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>283 875 000</b> | <b>79 134 024</b> |
| Årets avskrivningar                             | -2 263 971         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 263 971</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>281 611 029</b> | <b>79 134 024</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 215 915 082        | 0                 |
| Bokfört värde mark                              | 65 695 947         | 79 134 024        |
|                                                 | <b>281 611 029</b> | <b>79 134 024</b> |

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Kungälv Mangården 1.

Fastigheten har under året färdigställts och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning från april 2023 då föreningen tog över driften.

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2023-12-31   | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 123 989 387  | 1 491 870          |
| Inköp                                           | 0            | 122 497 517        |
| Omklassificeringar                              | -123 989 387 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>     | <b>123 989 387</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>     | <b>123 989 387</b> |

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheten Kungälv Mangården 1.

Byggnationen har under året färdigställts och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i

posten byggnader och mark.

### Not 8 Andelar i koncernföretag

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 415 886    | 50 324         |
| Försäljningar                                   | -415 886   | 0              |
| Värdejustering                                  | 0          | 365 562        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>415 886</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>415 886</b> |

Avser 100% av aktierna i Nordtaget 2 AB, 559283-0748. Bolaget har under året likviderats.

### Not 9 Långfristiga skulder

|                                                            | 2023-12-31        | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 64 754 474        | 0          |
|                                                            | <b>64 754 474</b> | <b>0</b>   |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB*                                  | 4,62           | 2024-03-25                | 22 729 904               | 0                        |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,07           | 2026-03-25                | 22 729 905               | 0                        |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 3,84           | 2028-03-24                | 22 729 905               | 0                        |
| Swedbank AB, byggnadskreditiv                         |                |                           | 0                        | 142 973 791              |
| Avgår kortfristig del som<br>amorteras under nästa år |                |                           | -687 048                 | 0                        |
| Avgår lån som klassificeras som<br>kortfristig skuld  |                |                           | -22 500 888              | 0                        |
|                                                       |                |                           | <b>45 001 778</b>        | <b>142 973 791</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                           | 23 187 936               | 142 973 791              |

I samband med upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter har amortering av byggnadskreditivet skett och placering av föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i den ekonomiska planen, 68 705 000 kr.

\*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens lån ovan med förfallodag 2024-03-25 redovisas som kortfristig skuld. Per förfallodagen är det omplacerat med rörlig ränta, Stibor 3 mån, räntesats första perioden 4,663%.

Föreningen har en amorteringsplan på 687 048 kr/år.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                   | 23 733         | 38 702        |
| Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror | 341 354        | 0             |
| Övriga upplupna kostnader                 | 166 476        | 20 000        |
|                                           | <b>531 563</b> | <b>58 702</b> |

## Not Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 68 705 000        | 68 705 000        |
|                      | <b>68 705 000</b> | <b>68 705 000</b> |

Kungälv

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Krister Haglund  
Ordförande

Lars Holmin

Mikael Andersson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak  
Revisor  
Audema Revision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557517768750

## Dokument

ÅR 231231 Slutlig  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-05-17 15:30:11 CEST (+0200) av Familjen  
Ståhl Invest (FSI)  
Färdigställt 2024-05-20 10:11:02 CEST (+0200)

## Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)  
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i  
Ulricehamn AB"  
e-signering@hokerumbygg.se

## Signerare

Lars Holmin (LH)  
larsholmin@hotmail.com  
+46705626279



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS HOLMIN"  
Signerade 2024-05-17 18:17:11 CEST (+0200)

Mikael Andersson (MA)  
mikael.andersson0@icloud.com  
+46703151253



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL OLOF GEORG RISBERG ANDERSSON"  
Signerade 2024-05-17 22:14:19 CEST (+0200)

Krister Haglund (KH)  
krister@bisab.eu  
+46736268845



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KRISTER HAGLUND"  
Signerade 2024-05-20 08:00:02 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)  
arthur.kozak@audema.se  
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARTUR KOZAK"  
Signerade 2024-05-20 10:11:02 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517768750

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2, org.nr. 769639-5511

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bohus Ängar 2 för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bohus Ångar 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 fortlopande 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 överträdelse 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....  
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517769414

## Dokument

Revisionsberättelse 231231 - Bohus Ängar 2  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-17 15:35:04 CEST (+0200) av Familjen  
Ståhl Invest (FSI)  
Färdigställt 2024-05-20 10:11:30 CEST (+0200)*

## Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)  
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i  
Ulricehamn AB"  
*e-signering@hokerumbygg.se*

## Signerare

Arthur Kozak (AK)  
*arthur.kozak@audema.se*  
+46738620611



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARTUR KOZAK"  
Signerade 2024-05-20 10:11:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

