

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Bohus Ängar**

769638-4374

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Bohus Ängar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 färdigställde föregående år byggnationen av tre flerbostadshus med 51 lägenheter på fastigheten Kungälv Ladan 1. Inflyttning skedde i december 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

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

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Jimmy Söderholm  
Carina Sanborn  
Gabriel Skarström  
Ida Thalín  
Per-Anders Lindkvist

Ordförande

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

2024  
2024  
2024  
2023  
2023

#### **Styrelsesuppleanter**

Annika Sand  
Joel Stjernström  
Daniel E Söderman  
Lena Mossberg

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

2024  
2024  
2023  
2023

#### **Ordinarie revisorer**

Nordenhams Revisionsbyrå AB, ansvarig  
revisor:

Kerstin Nordenham Murby

Auktoriserad revisor

#### **Valda t.o.m. årsstämman**

2023

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Bohus Ängar vid extra föreningsstämma den 9 juni 2022. Den föreningsvalda styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten fram till och med föreningsstämman.

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-19 och kungjordes 2020-02-21.

### Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Kungälv Ladan 1 tre punkthus om fyra våningar, totalt 51 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också 51 parkeringsplatser varav 5 med elbilsaddare samt 1 handikappsplats.

Taxeringsvärde totalt: 82 000 000 kr varav byggnad 69 000 000 kr och mark 13 000 000 kr.

Antal	Lägenhetstyp	Yta
16	2 rok	853
15	3 rok	1 026
18	4 rok	1 540
<u>2</u>	5 rok	<u>200</u>
51		3 619

### Försäkring

Föreningens försäkring är tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Varje bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Föreningens fastighet är nybyggd. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

#### Ekonomi

Föreningens fastighet färdigställdes och inflyttning skedde i december 2021. Hökerum Bygg AB svarade för föreningens intäkter, drift- och kapitalkostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och "avstämningsdag" skedde. Avstämningsdagen fastställdes till 17 december 2021 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.

#### Koncernförhållanden

Föreningen har under året ägt samtliga aktier i Nordtaget AB, 559205-9876. Bolaget har under räkenskapsåret likviderats.

Kapitaltillskott	2022-12-31
Gjorda amorteringar	436 680 kr
Summa Kapitaltillskott	436 680 kr

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

#### Väsentliga avtal

Kungälv Kommun	Vatten/avlopp och sopor
Kungälv Energi	El
Schindler Hiss AB	Hiss
Tele2	TV/Telefoni/Bredband
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning, tom 2022-12-31
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, from 2023-01-01
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	Försäkring

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 420 000	-50 499	664	<b>136 370 165</b>
Disposition av föregående års resultat:		664	-664	<b>0</b>
Årets resultat			-1 105 076	<b>-1 105 076</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>136 420 000</b>	<b>-49 835</b>	<b>-1 105 076</b>	<b>135 265 089</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-49 835
årets förlust	-1 105 076
	<b>-1 154 911</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	144 760
i ny räkning överföres	-1 299 671
	<b>-1 154 911</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 144 760 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 999 304 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 894 228 kr

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 847 802	115 520
Övriga intäkter	3	24 817	0
		<b>2 872 619</b>	<b>115 520</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 429 976	-96 068
Övriga externa kostnader	5	-125 080	-3 860
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 999 304	0
		<b>-3 554 360</b>	<b>-99 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-681 741</b>	<b>15 592</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-423 335	-14 928
		<b>-423 335</b>	<b>-14 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 105 076</b>	<b>664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 105 076</b>	<b>664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 105 076</b>	<b>664</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	177 888 696	179 888 000
		<b>177 888 696</b>	<b>179 888 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 888 696</b>	<b>179 888 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 601	0
Övriga fordringar		54 413	20 850 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 466	85 872
		<b>195 480</b>	<b>20 936 692</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	281 637
		<b>0</b>	<b>281 637</b>
<i>Kassa och bank</i>		770 168	215 836
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>965 648</b>	<b>21 434 165</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 854 344</b>	<b>201 322 165</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 420 000	136 420 000
		<b>136 420 000</b>	<b>136 420 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-49 835	-50 499
Årets resultat		-1 105 076	664
		<b>-1 154 911</b>	<b>-49 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>135 265 089</b>	<b>136 370 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	42 794 640	28 820 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 794 640</b>	<b>28 820 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	436 680	14 847 120
Leverantörsskulder		56 335	20 994
Aktuella skatteskulder		84 032	84 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	217 568	21 178 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>794 615</b>	<b>36 131 120</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>178 854 344</b>	<b>201 322 165</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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 föregående år, avser halva december från och med när föreningen tog över driften.

#### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens fastigheten är färdigställd vid föregående räkenskapsårs slut och avskrivning har påbörjats from detta räkenskapsår.

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, utrangeras 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 därmed 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 förvärvade samtliga aktier i Nordtaget AB, som ägde fastigheten Kungälv Ladan 1 i Kungälv kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U 9, 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.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 510 092	98 931
Hyror parkeringsplatser	228 850	11 608
Tv/telefoni/bredband	97 920	4 981
Fakturerad el laddplats	6 940	0
Hyror gemensamhetsutrymme	4 000	0
	<b>2 847 802</b>	<b>115 520</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Vidarefakturering övrigt	24 817	0
	<b>24 817</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	227 381	10 240
Löpande reparation och underhåll	34 545	8 385
Gaturenhållning	87 172	0
Elkostnader	163 841	5 474
Vatten	220 796	0
Fjärrvärme	350 384	25 037
Serviceavtal hiss, dörrautomatik mm	58 473	1 249
Renhållning/sopor	123 698	4 001
Tv/telefoni/bredband	105 411	4 434
Fastighetsförsäkring	33 235	1 445
Vidarefakturering övriga kostnader	24 502	0
Övriga fastighetskostnader	538	35 803
	<b>1 429 976</b>	<b>96 068</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning och administration	98 873	3 860
Revision	18 400	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	7 807	0
	<b>125 080</b>	<b>3 860</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	423 335	14 928
	<b>423 335</b>	<b>14 928</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 888 000	51 567 552
Inköp	0	128 320 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>179 888 000</b>	<b>179 888 000</b>
Årets avskrivningar	-1 999 304	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 999 304</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 888 696</b>	<b>179 888 000</b>
Bokfört värde byggnader	147 388 283	149 387 587
Bokfört värde mark	30 500 413	30 500 413
	<b>177 888 696</b>	<b>179 888 000</b>

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Kungälv Ladan 1. Fastigheten färdigställdes i december 2021 och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning påbörjas from 2022-01-01.

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 637	42 319
Omvärderad köpeskilling	0	239 318
Försäljningar	-281 637	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>281 637</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>281 637</b>

Avser aktier i Nordtaget AB, org.nr 559205-9876. Bolaget har under året likviderats.

### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	41 047 920	41 484 600
	<b>41 047 920</b>	<b>41 484 600</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB*	0,57	2022-12-22	0	14 556 000
Swedbank Hypotek AB	3,88	2025-12-22	14 410 440	0
Swedbank Hypotek AB	0,96	2024-12-20	14 410 440	14 556 000
Swedbank Hypotek AB	1,31	2026-12-22	14 410 440	14 556 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-436 680	-291 120
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			0	-14 556 000
			<b>42 794 640</b>	<b>28 820 880</b>

I samband med upplåtelse och inflyttning i lägenheterna år 2021 placerades föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i den ekonomiska planen, 43 668 000kr.

\*Lån som villkorsändras under år 2022 klassificeras som kortfristig skuld. Lånet har under innevarande räkenskapsår placerats om.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	14 027	14 928
Förskottsbetalda månadsavgifter	113 062	193 943
Upplupna kostnader byggnation	0	20 863 668
Övriga upplupna kostnader	90 479	106 435
	<b>217 568</b>	<b>21 178 974</b>

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 668 000	43 668 000
	<b>43 668 000</b>	<b>43 668 000</b>

Kungälv

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Jimmy Söderholm  
Ordförande

Per-Anders Lindkvist

Carina Sanborn

Gabriel Skarström

Ida Thalin

## **Revisorspåteckning**

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

Nordenhams Revisionsbyrå AB

Kerstin Nordenham Murby  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 221231 Bohus Ängar.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Dennis Akdemir

**ÄRENDEREFERENS**

1623672

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 221231 Bohus Ängar.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Dennis Akdemir

**ÄRENDEREFERENS**

1623672

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>