

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 elbilsaddare.

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
Kungälvs Kommun	Sopor , vatten och avlopp
Schindler Hiss AB	Hiss
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Älvsborg	Försäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
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- insatser	Balanserat resultat	Årets 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
Belopp vid årets utgång	215 270 000	-63 248	-1 704 366	213 502 386

*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
	-1 767 614
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	164 000
i ny räkning överföres	-1 931 614
	-1 767 614

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 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 315 098	0
		4 315 098	0
Rörelsens kostnader			
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
		-3 825 014	0
Rörelseresultat		490 084	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 194 450	0
		-2 194 450	0
Resultat efter finansiella poster		-1 704 366	0
Resultat före skatt		-1 704 366	0
Årets resultat		-1 704 366	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		174 762	341 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 449	0
		327 211	341 474
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	415 886
		0	415 886
<i>Kassa och bank</i>		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	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-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, uträngeras 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
Hyror parkeringsplatser	254 050	0
Tv/telefoni/bredband	106 736	0
Utdebitering el laddplatser	17 455	0
Hyror gemensamhetsutrymme	3 600	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Parkeringsintäkter sms-parkering	27 617	0
	4 315 098	0

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
	1 435 564	0

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
	125 479	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 194 450	0
	2 194 450	0

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 875 000	79 134 024
Årets avskrivningar	-2 263 971	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 263 971	0
Utgående redovisat värde	281 611 029	79 134 024
Bokfört värde byggnader	215 915 082	0
Bokfört värde mark	65 695 947	79 134 024
	281 611 029	79 134 024

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	123 989 387
Utgående redovisat värde	0	123 989 387

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	415 886
Utgående redovisat värde	0	415 886

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
	64 754 474	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 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 amorteras under nästa år			-687 048	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-22 500 888	0
			45 001 778	142 973 791
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 förfalldagen 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
	531 563	58 702

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 705 000	68 705 000
	68 705 000	68 705 000

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 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 trygghande 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>

