

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bohus Ängar  
Org nr: 769638-4374

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Mötets öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförande val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Mötets avslutande



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Bohus Ängar får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kungälv Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-01. Nuvarande stadgar registrerades 2020-02-19.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 999 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 580 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungälv Ladan 1 i Kungälvs kommun, och innefattar tre punkthus om fyra våningar med totalt 51 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 16    |
| 3 rum och kök | 15    |
| 4 rum och kök | 18    |
| 5 rum och kök | 2     |
| Totalt        | 51    |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bostäder bostadsarea | 3 619 m <sup>2</sup> |
| Total markarea       | 5 039 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 88 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 82 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Föreningen har ingått följande avtal:**

| <b>Leverantör</b>                   | <b>Avtal</b>            |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Kungälv Kommun                      | Vatten/avlopp och sopor |
| Kungälv Energi och Skellefteå Kraft | El                      |
| Schindler Hiss                      | Hiss                    |
| Tele2                               | TV/Telefoni/Bredband    |
| Riksbyggen                          | Ekonomisk förvaltning   |
| Riksbyggen                          | Teknisk förvaltning     |
| Länsförsäkringar                    | Försäkring              |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen har inte ännu upprättat en underhållsplan. Avsättning till underhållsfonden har skett med 40 kr/m<sup>2</sup> enligt den ekonomiska planen.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Per Anders Lindkvist       | Ordförande     | 2026                                 |
| Annica Sand                | Sekreterare    | 2027                                 |
| Rikard Bagger              | Ledamot        | 2027                                 |
| Jimmy Söderholm            | Ledamot        | 2026                                 |
| Carina Sanborn             | Ledamot        | 2026                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Adam Belfrage              | Suppleant      | 2027                                 |
| Carin Cronblad             | Suppleant      | 2027                                 |
| Joel Stjernström           | Suppleant      | 2026                                 |
| Therese Wallin             | Suppleant      | 2027                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Kerstin Nordenham Murby    | Auktoriserad revisor | 2026                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Helene Joabsson     | 2026                                 |
| Jesper Johansson    | 2026                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.





## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2025 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 857 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025    | 2024    | 2023    | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|------|------|
| Nettoomsättning*                               | 3 511   | 3 240   | 2 857   | -    | -    |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1 419  | -1 547  | -1 733  | -    | -    |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 580     | 452     | 266     | -    | -    |
| Balansomslutning                               | 172 953 | 174 733 | 176 810 | -    | -    |
| Soliditet %*                                   | 75      | 76      | 76      | -    | -    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 92      | 89      | 92      | -    | -    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 892     | 821     | 725     | -    | -    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 360     | 416     | 340     | -    | -    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 242     | 226     | 199     | -    | -    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 160     | 120     | 80      | -    | -    |
| Sparande kr/kvm*                               | 160     | 125     | 75      | -    | -    |
| Ränta kr/kvm                                   | 312     | 245     | 244     | -    | -    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 11 584  | 11 704  | 11 825  | -    | -    |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 11 584  | 11 704  | 11 825  | -    | -    |
| Räntekänslighet %*                             | 13,0    | 14,2    | 16,3    | -    | -    |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar negativt resultat, avskrivningar har en påverkan på resultatet och exkluderas avskrivningarna ur resultatet, redovisas ett positivt resultat. Föreningen höjde årsavgiften 2025 med 10% för att öka upp sparandet och ur ett långsiktigt perspektiv fortsätta att upprätthålla en stabil ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 136 420 000     | 434 280        | -3 322 120          | -1 547 272     |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -1 547 272          | 1 547 272      |
| Reservering underhållsfond        |                 | 144 760        | -144 760            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -1 419 254     |
| Vid årets slut                    | 136 420 000     | 579 040        | -5 014 152          | -1 419 254     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                    | -4 869 392        |
| Årets resultat                         | -1 419 254        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -144 760          |
| <b>Summa</b>                           | <b>-6 433 406</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 6 433 406

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 511 001                | 3 240 072                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 9 711                    | 87 701                   |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>3 520 712</b>         | <b>3 327 772</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 301 704               | -1 506 229               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -432 012                 | -410 120                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -77 274                  | -75 323                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 999 304               | -1 999 304               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-3 810 294</b>        | <b>-3 990 976</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-289 582</b>          | <b>-663 204</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |       | 33                       | 841                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 8 | -1 129 705               | -884 909                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 129 672</b>        | <b>-884 068</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 419 254</b>        | <b>-1 547 272</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 419 254</b>        | <b>-1 547 272</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 171 890 784 | 173 890 088 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 171 890 784 | 173 890 088 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 171 890 784 | 173 890 088 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 27 644      | 90 512      |
| Övriga fordringar                            |        | 2 478       | 3 758       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 118 109     | 186 319     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 148 231     | 280 589     |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 914 043     | 562 083     |
| Summa kassa och bank                         |        | 914 043     | 562 083     |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 062 274   | 842 672     |
| Summa tillgångar                             |        | 172 953 058 | 174 732 760 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 136 420 000 | 136 420 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 579 040     | 434 280     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 136 999 040 | 136 854 280 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | −5 014 152  | −3 322 120  |
| Årets resultat                               |        | −1 419 254  | −1 547 272  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −6 433 406  | −4 869 392  |
| Summa eget kapital                           |        | 130 565 634 | 131 984 888 |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 41 484 600  | 41 921 280  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 41 484 600  | 41 921 280  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 436 680     | 436 680     |
| Leverantörsskulder                           |        | 59 091      | 24 944      |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 1 336       | 19 308      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 405 717     | 345 659     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 902 824     | 826 592     |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 172 953 058 | 174 732 760 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025                       | 2024                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | -289 582                   | -663 204                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 999 304                  | 1 999 304                  |
|                                                                                               | <strong>1 709 722</strong> | <strong>1 336 100</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 33                         | 841                        |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 140 899                 | -873 983                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>568 856</strong>   | <strong>462 958</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 132 358                    | -144 538                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 87 426                     | -104 690                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>788 640</strong>   | <strong>213 730</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Förändring av skuld                                                                           | -436 680                   | -436 680                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-436 680</strong>  | <strong>-436 680</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 351 960                    | -222 950                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 562 083                    | 785 033                    |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 914 043                    | 562 083                    |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                    | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad, stomme och grund                | Linjär              | 120      |
| Byggnad, stammar, värme och sanitet (VS) | Linjär              | 60       |
| Byggnad, el                              | Linjär              | 60       |
| Byggnad, fasad                           | Linjär              | 60       |
| Byggnad, fönster                         | Linjär              | 60       |
| Byggnad Inre UH (BRH:s ansvar)           | Linjär              | 120      |
| Byggnad Inre UH (BRF:s ansvar)           | Linjär              | 30       |
| Byggnad Hiss                             | Linjär              | 25       |
| Byggnad Yttertak                         | Linjär              | 40       |
| Byggnad Restpost övrigt                  | Linjär              | 120      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 102 558                | 2 854 308                |
| Hyror, p-platser                       | 254 050                  | 250 200                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | 700                      | -700                     |
| Elavgifter                             | 28 274                   | 20 344                   |
| Kabel-tv-avgifter                      | 97 920                   | 97 920                   |
| Hyra Gemensamhetslokal                 | 8 200                    | 8 600                    |
| Övriga ersättningar och intäkter       | 19 300                   | 9 407                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -7                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>3 511 001</b>         | <b>3 240 072</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 9 711                    | 87 701                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>9 711</b>             | <b>87 701</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                 | -39 297                  | -17 464                  |
| Försäkringspremier           | -46 706                  | -42 460                  |
| Kabel- och digital-TV        | -113 783                 | -112 207                 |
| Serviceavtal                 | -24 791                  | -30 821                  |
| Besiktningar övrigt          | 0                        | -181 023                 |
| Besiktningar hissar          | -44 767                  | -46 744                  |
| Snö- och halkbekämpning      | -52 958                  | -138 010                 |
| Förbrukningsinventarier      | -3 183                   | -18 981                  |
| Vatten                       | -312 546                 | -276 713                 |
| Fastighetsel                 | -180 804                 | -146 438                 |
| Uppvärmning                  | -383 355                 | -395 391                 |
| Sophantering och återvinning | -94 173                  | -93 956                  |
| Förvaltningsarvode drift     | -5 341                   | -6 022                   |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-1 301 704</b>        | <b>-1 506 229</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -363 179                 | -349 335                 |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -1 050                   |
| IT-kostnader                               | -13 415                  | -6 129                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -25 000                  | -31 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -7 650                   | -6 250                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 464                  | -9 741                   |
| Representation                             | -233                     | 0                        |
| Telefon och porto                          | -680                     | -774                     |
| Bankkostnader                              | -3 554                   | -3 740                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 837                   | -1 851                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-432 012</b>          | <b>-410 120</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -58 800                  | -57 300                  |
| Sociala kostnader              | -18 474                  | -18 023                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-77 274</b>           | <b>-75 323</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 999 304               | -1 999 304               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 999 304</b>        | <b>-1 999 304</b>        |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 129 705               | -884 857                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -52                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 129 705</b>        | <b>-884 909</b>          |



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 149 387 587        | 149 387 587        |
| Mark                                                   | 30 500 413         | 30 500 413         |
|                                                        | <b>179 888 000</b> | <b>179 888 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>179 888 000</b> | <b>179 888 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -5 997 912         | -3 998 608         |
|                                                        | <b>-5 997 912</b>  | <b>-3 998 608</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 999 304         | -1 999 304         |
|                                                        | <b>-1 999 304</b>  | <b>-1 999 304</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 997 216</b>  | <b>-5 997 912</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>171 890 784</b> | <b>173 890 088</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 141 390 371        | 143 389 675        |
| Mark                                                   | 30 500 413         | 30 500 413         |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 36 274         | 34 615         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 20 123         | 24 762         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 90 795         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 28 819         | 28 446         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 7 701          | 7 701          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 25 192         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>118 109</b> | <b>186 319</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel                   | 260 174        | 0              |
| Transaktionskonto           | 653 869        | 562 083        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>914 043</b> | <b>562 083</b> |



**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 41 921 280        | 42 357 960        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | –436 680          | –436 680          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>41 484 600</b> | <b>41 921 280</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,94%      | 2026-03-28          | 14 119 320,00        | 0,00                 | 145 560,00         | 13 973 760,00        |
| SWEDBANK     | 2,40%      | 2026-03-28          | 14 119 320,00        | 0,00                 | 145 560,00         | 13 973 760,00        |
| SWEDBANK     | 1,31%      | 2026-12-22          | 14 119 320,00        | 0,00                 | 145 560,00         | 13 973 760,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>42 357 960,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>436 680,00</b>  | <b>41 921 280,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 436 680 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 13 Övriga skulder**

|                             | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Skuld för moms              | 1 336        | 19 308        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>1 336</b> | <b>19 308</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 2 828          | 2 828          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 7 042          | 18 236         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 19 520         | 3 471          |
| Upplupna elkostnader                                      | 19 064         | 16 622         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 45 390         | 45 230         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 15 000         | 15 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 9 000          | 9 000          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 55             | 625            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 287 818        | 234 647        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>405 717</b> | <b>345 659</b> |

| <b>Not 15 Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning             | 43 668 000        | 43 668 000        |

#### **Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Årsredovisningen är signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Per Anders Lindkvist

---

Annica Sand

---

Carina Sanborn

---

Rikard Bagger

---

Jimmy Söderholm

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

---

Kerstin Nordenham Murby  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bohus Ängar  
Org.nr. 769638-4374

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bohus Ängar för år 2025.

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 2025 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 Standard 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bohus Ängar för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Nordenham Murby  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Bohus Ängar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bohus Ängar i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860