



# Årsredovisning 2022



## Fjärde Bostadsföreningen Bohus ekonomisk förening

Org nr 757200-2488

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Fjärde Bostadsföreningen Bohus Ekonomisk Förening, med säte i Göteborgs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastigheter, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningen

Föreningen registrerades den 21 februari 1924 med namnet Fjärde Bostadsföreningen Bohus utan personlig ansvarighet.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 2022.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Bagaregården 4:16-19, som består av 4 hus innehållande 40 bostäder och 4 lokaler. Boyta är 2 624 kvm och lokalyta är 104 kvm. 39 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheternas totala taxeringsvärde är 63 822 000 kr, varav byggnader 26 198 000 kr och mark 37 624 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2022 uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1930.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Genomsnittlig årsavgift är 642 kr/kvm.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2022 haft följande sammansättning:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Martin Ravnefjord   | Ledamot Ordförande  |
| Patrick Olnäs       | Ledamot Sekreterare |
| Sara Santesson      | Ledamot Kassör      |
| Lars-Göran Forslund | Ledamot             |
| Anders Fridén       | Ledamot             |
| Kristina Tillberg   | Suppleant           |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två styrelseledamöter i förening.

### Föreningsvalda revisorer

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Sandra Hvitman     | Ordinarie, auktoriserad revisor, BDO |
| Nils Olof Ericsson | Ordinarie intern                     |
| Göran Cederholm    | Suppleant                            |

### Valberedning

Göran Cederholm  
Anna Granberg

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste händelserna under året.

Styrelsens konstitution är förändrad med en ny kassör sedan årsmötet 2022. Ny kassör är Sara Santesson. Övriga styrelsemedlemmar har suttit på samma poster sedan 2019.

En andra extrastämma hölls 8 feb för behandling av styrelsens proposition: stadgeändring av paragraf 40. Styrelsens proposition om uppdaterade stadgor godkändes av samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

26/4 hölls det en sedvanlig årsstämma tillsammans med föreningsmedlemmar. 3 propositioner om stadgeändring behandlades. Proposition 1, rörande ansvarsförhållande av fönster, godkändes av samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Proposition 2, rörande styrelsens befogenheter att uppfylla myndighetskrav och undvika viten, godkändes av samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Proposition 3, rörande bredbandsavgift, godkändes av samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Även ny kassör valdes in i styrelsen. På stämman gick man även igenom brandsäkerhet efter brandinspektion, information gick även ut via mejl. Information om kommande fasad- och fönsterrenovering samt fönstersäkerhet framkom också på mötet.

Två städdagar har även detta år genomförts, en i april och en i oktober. Ny trädgårdsgrupp har tillsatts sedan höststäddagen och ska vidare hålla i städdagarna. De ska dessutom ha ett möte innan kommande städdag samt sköta inköp av jord och växter. Även ny fixargrupp är tillsatt som har i uppgift att hjälpa till vid behov. Snöskottning och gräsklippning har fungerat väl under året, en ny gräsklippare har köpts in. Flera råttor har dock syntts till under året, framförallt runt sopsorteringen. Alla medlemmar förväntas ta ansvar för att sopkärl ej blir överfulla och går att stänga.

Året har vidare bestått av mycket renoveringar av fastigheten. Fasad- och fönsterrenovering pågick mellan april och november. Dessutom genomfördes renovering av tvättstugornas ytterväggar. I och med dessa renoveringar har ytterligare lån om 1,3 milj. tagits. Även inköp av flaggstångsbelysning gjordes i december för att förgylla trädgården under julen.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (54) medlemmar. Under året har 3 (13) medlemmar tillträtt samt 4 (11) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (5) antal överlåtelse. Fg års siffror inom parentes.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 992       | 1 905       | 1 854       | 1 816       | 1 732       |
| Resultat efter finansiella poster | -3 288      | 327         | 489         | -769        | 458         |
| Soliditet (%)                     | -100,30     | -41,77      | -47,45      | -55,56      | -68,20      |
| Lån / kvm, kr                     | 4 495       | 3 913       | 3 974       | 4 035       | 4 741       |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Lån/kvm

Föreningens fastighetslån i förhållande till bostadsyta

## Förändringar i eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 508 200                      | 4 335 600                     | 118 400                             | -8 566 156                     | 326 855                   | <b>-3 277 101</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | 150 000                             | 176 855                        | -326 855                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -3 287 949                | <b>-3 287 949</b> |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>508 200</b>               | <b>4 335 600</b>              | <b>268 400</b>                      | <b>-8 389 301</b>              | <b>-3 287 949</b>         | <b>-6 565 050</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -8 389 301         |
| årets förlust    | -3 287 949         |
|                  | <b>-11 677 250</b> |

behandlas så att

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Avsättes till underhållsfond | 150 000 |
|------------------------------|---------|

|   |          |
|---|----------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -418 400 |
|---|----------|

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| i ny räkning överföres | -11 408 850 |
|------------------------|-------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | <b>-11 677 250</b> |
|--|--------------------|

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resulträkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 991 778          | 1 905 120          |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 11 040             | 11 499             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>2 002 818</b>   | <b>1 916 619</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 3          | -4 689 298         | -1 091 091         |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -168 655           | -170 204           |
| Personalkostnader                                | 5          | -80 685            | -61 522            |
| Avskrivningar                                    |            | -156 129           | -156 129           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-5 094 767</b>  | <b>-1 478 946</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-3 091 949</b>  | <b>437 673</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 696                | 0                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -196 696           | -110 818           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-196 000</b>    | <b>-110 818</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-3 287 949</b>  | <b>326 855</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-3 287 949</b>  | <b>326 855</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 4 982 159         | 5 138 288         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>4 982 159</b>  | <b>5 138 288</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>4 982 159</b>  | <b>5 138 288</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 8 125             | 8 125             |
| Övriga fordringar                             | 7          | 1 136 403         | 1 366 223         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 124 242           | 99 565            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 268 770</b>  | <b>1 473 913</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 294 647           | 1 233 995         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>294 647</b>    | <b>1 233 995</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 563 417</b>  | <b>2 707 908</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>6 545 576</b>  | <b>7 846 196</b>  |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|--------------------|-------------------|
|  | 1          |                    |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 2 458 200          | 2 458 200         |
| Uppskrivningsfond                            |            | 2 385 600          | 2 385 600         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 268 400            | 118 400           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 112 200</b>   | <b>4 962 200</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -8 389 301         | -8 566 156        |
| Årets resultat                               |            | -3 287 949         | 326 855           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-11 677 250</b> | <b>-8 239 301</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-6 565 050</b>  | <b>-3 277 101</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 3 000 000          | 2 520 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 000 000</b>   | <b>2 520 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 8 795 000          | 8 140 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 928 131            | 115 776           |
| Skatteskulder                                |            | 980                | 6 034             |
| Övriga skulder                               |            | 5 980              | 6 950             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 380 535            | 334 537           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>10 110 626</b>  | <b>8 603 297</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 545 576</b>   | <b>7 846 196</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|  |          |
|--|----------|
| Byggnader                                | 10-33 år |
| Markanläggningar                         | 33 år    |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 3 år     |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5 år     |

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                    | 2022             | 2021             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 1 664 620        | 1 635 008        |
| Bredband           | 42 570           | 0                |
| Hyror bostäder     | 40 020           | 30 864           |
| Hyror lokaler      | 234 248          | 228 528          |
| P-plats och garage | 6 720            | 6 720            |
| Övriga objekt      | 3 600            | 4 000            |
|                    | <b>1 991 778</b> | <b>1 905 120</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 0                | 4 036            |
| Trädgårdsskötsel                  | 6 488            | 34 313           |
| Kostnader i samband med städdagar | 1 672            | 956              |
| Trivselåtgärder                   | 1 315            | 1 249            |
| Brandskydd                        | 27 884           | 7 926            |
| Serviceavtal                      | 38 504           | 0                |
| Besiktningkostnader               | 15 733           | 0                |
| Reparationer                      | 73 898           | 111 586          |
| Trädgård och utemiljö             | 0                | 26 201           |
| Planerat underhåll                | 3 728 969        | 137 757          |
| El                                | 62 214           | 43 552           |
| Värme                             | 329 912          | 359 075          |
| Vatten och avlopp                 | 146 289          | 139 706          |
| Avfallshantering                  | 82 392           | 87 938           |
| Försäkringskostnader              | 71 960           | 70 502           |
| Kabel-tv                          | 25 053           | 24 399           |
| Bredband                          | 64 350           | 0                |
| Förbrukningsinventarier           | 10 578           | 34 362           |
| Förbrukningsmaterial              | 2 087            | 7 532            |
|                                   | <b>4 689 298</b> | <b>1 091 090</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 8 730          | 15 460         |
| Fastighetsavgift              | 60 760         | 56 901         |
| Telefoni                      | 0              | 2 323          |
| Porto                         | 3 595          | 3 371          |
| Energideklaration             | 7 447          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 382          | 3 631          |
| Revisionsarvode               | 15 966         | 22 722         |
| Ekonomisk förvaltning         | 49 754         | 56 244         |
| Bankkostnader                 | 4 481          | 4 766          |
| Övriga poster                 | 13 540         | 4 786          |
|                               | <b>168 655</b> | <b>170 204</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                             | 2022          | 2021          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode              | 65 042        | 49 864        |
| Sociala avgifter på arvoden | 15 643        | 11 658        |
|                             | <b>80 685</b> | <b>61 522</b> |

### Noter till balansräkningen

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 957 217         | 9 957 217         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 957 217</b>  | <b>9 957 217</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 245 929        | -6 089 800        |
| Årets avskrivningar                             | -156 129          | -156 129          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 402 058</b> | <b>-6 245 929</b> |
| Redovisat värde mark                            | 1 427 000         | 1 427 000         |
| <b>Utgående redovisat värde mark</b>            | <b>1 427 000</b>  | <b>1 427 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 982 159</b>  | <b>5 138 288</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 26 198 000        | 14 258 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 37 624 000        | 36 266 000        |
|   | <b>63 822 000</b> | <b>50 524 000</b> |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 62 949 000        | 48 978 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 873 000           | 1 546 000         |
|   | <b>63 822 000</b> | <b>50 524 000</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 8 139            | 8 130            |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 121 794        | 1 358 093        |
| Felaktig bankavgift        | 12               | 0                |
| Förskottsmoms              | 6 457            | 0                |
|                            | <b>1 136 402</b> | <b>1 366 223</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring            | 85 440         | 77 967        |
| Förutbetald kabel-tv              | 6 931          | 6 262         |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 12 567         | 12 256        |
| Förutbetalt bredband              | 19 304         | 0             |
| Upplupen avgift december 2021     | 0              | 3 080         |
|                                   | <b>124 242</b> | <b>99 565</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                                  | 2,357          | 2023-01-12                | 3 610 000                | 3 610 000                |
| Nordea                                  | 3,660          | 2025-06-18                | 3 000 000                | 3 000 000                |
| Nordea                                  | 0,736          | 2022-10-12                | 0                        | 1 410 000                |
| Nordea                                  | 1,847          | 2023-12-04                | 2 520 000                | 2 640 000                |
| Nordea                                  | 3,190          | 2023-03-22                | 2 665 000                | 0                        |
|   |                |                           | <b>11 795 000</b>        | <b>10 660 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 8 795 000                | 8 140 000                |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 165 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 630 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                   | 35 670         | 12 927         |
| Upplupna styrelsearvoden                  | 40 250         | 34 708         |
| Beräknade upplupna soc avg                | 13 432         | 11 690         |
| Beräknat revisionsarvode föreningsrevisor | 2 500          | 2 500          |
| Beräknat arvode för extern revisor        | 13 000         | 13 000         |
| Upplupna elkostnader                      | 12 687         | 11 576         |
| Upplupna värmekostnader                   | 49 468         | 54 405         |
| Upplupna vattenkostnader                  | 23 426         | 22 875         |
| Upplupen avfallskostnad                   | 9 575          | 8 405          |
| Förutbetalda hyror och avgifter           | 180 526        | 154 249        |
| Övriga upplupna kostnader                 | 0              | 8 201          |
|   | <b>380 534</b> | <b>334 536</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 637 000        | 12 637 000        |
|                        | <b>12 637 000</b> | <b>12 637 000</b> |

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Ravnefjord

Anders Fridén

Patrick Olnäs

Sara Santesson

Lars-Göran Forslund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sandra Hvitman  
Auktoriserad revisor, BDO

Nils Olof Ericsson  
Revisor








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Fjärde\_bf\_BOHUS\_ek\_för.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-20 09:17:08

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  LARS-GÖRAN ALEXIS FORSLUND (19510531XXXX) Styrelsemedlem | 2023-04-19 17:13:55 |
|  NILS OLOF ERICSSON (19450107XXXX) Föreningsrevisor       | 2023-04-20 07:59:35 |
|  ANDERS FRIDÉN (19531019XXXX) Styrelsemedlem              | 2023-04-19 16:53:58 |
|  Patrick Olnäs (19660112XXXX) Styrelsemedlem              | 2023-04-19 17:08:53 |
|  SARA SANTESSON (19890311XXXX) Styrelsemedlem             | 2023-04-19 16:42:02 |
|  MARTIN RAVNEFJORD (19680913XXXX) Styrelsemedlem          | 2023-04-19 22:22:57 |
|  Sandra Clara Ellen Hvitman (19820618XXXX) Revisor        | 2023-04-20 09:17:08 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Fjärde\_bf\_BOHUS\_ek\_för.pdf (240336 byte)

44F80EF6438F3A499915DB40F1F544F73AE0145BC736F85A0330339B45652697F0DD6D24914B5EB11016  
FFA940917E3E965399734A73E5B1142BE8870A77FCB0

<https://esign.summera.support/verify>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Fjärde bostadsföreningen Bohus Ekonomisk Förening  
Org.nr. 757200-2488

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fjärde bostadsföreningen Bohus Ekonomisk Förening för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fjärde bostadsföreningen Bohus Ekonomisk Förening för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping och Göteborg den dag som framgår av vår digitala signatur

Sandra Hvitman  
Auktoriserad revisor

Nils Olof Ericsson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2023 09:13

SENT BY OWNER:

Sandra Hvitman · 20.04.2023 09:03

DOCUMENT ID:

H1bnQDRMn

ENVELOPE ID:

r1lI37DCGn-H1bnQDRMn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. NILS OLOF ERICSSON<br>noe@kinesiska.com             | Signed<br>Authenticated | 20.04.2023 09:10<br>20.04.2023 09:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1945/01/07)<br>IP: 85.226.93.20   |
| 2. Sandra Clara Ellen Hvitman<br>sandra.hvitman@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 20.04.2023 09:13<br>20.04.2023 09:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/06/18)<br>IP: 217.119.170.26 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed