

# ÅRSREDOVISNING

för

## Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Norra Bohus Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 28/6 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Strömstad 2024-06-28

Henrik Röd

# ÅRSREDOVISNING

för

## Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

# Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten omfattar huvudsakligen fastighetsförvaltning av ett köpcentra som bedrivs i Svinesund, norr om Strömstad.

Företagets säte är i Strömstad, Västra Götaland.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som ett resultat av framstegen i bolagets fastighetsutvecklingsprojekt har bolaget påbörjat förberedelser för nybyggnation och sanering av en del av det befintliga fastighetsbeståndet. Mot denna bakgrund har flera hyresavtal omförhandlats till rivningskontrakt, vilket innebär att bolagets hyresintäkter tillfälligt minskar. Detta är en del av företagets långsiktiga strategi.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	744	1 661	1 108	2 060
Resultat efter finansiella poster	-2 496	-1 169	-2 038	-1 692
Soliditet (%)	51,46	53,91	55,06	56,66

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 100 000	20 000	-1 256 988	-1 169 152	47 693 860
Balanseras i ny räkning			-1 169 152	1 169 152	0
Årets resultat				-2 495 534	-2 495 534
Belopp vid årets utgång	50 100 000	20 000	-2 426 140	-2 495 534	45 198 326

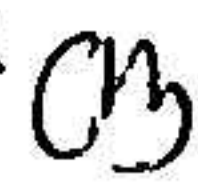
### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 426 140
Årets resultat	-2 495 534
	<hr/>
	-4 921 674

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 921 674
	<hr/>
	-4 921 674

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

2024071125332

# Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		744 093	1 661 384
Övriga rörelseintäkter		-8 914	39
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>735 179</u>	<u>1 661 423</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 253 370	-1 308 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-832 690	-846 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 086 060</u>	<u>-2 154 955</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-1 350 881	-493 532
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		860	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 513	-675 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 144 653</u>	<u>-675 620</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 495 534	-1 169 152
<b>Resultat före skatt</b>		-2 495 534	-1 169 152
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 495 534</u>	<u>-1 169 152</u> <i>CB</i>

2024071125333

**Norra Bohus Fastigheter AB**

Org.nr. 556601-3859

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

2

86 308 558

87 141 248

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4

1 076 841853 857**Summa materiella anläggningstillgångar**

87 385 399

87 995 105

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar

13 00013 000**Summa finansiella anläggningstillgångar**

13 000

13 000

**Summa anläggningstillgångar**

87 398 399

88 008 105

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

197 218

124 765

Övriga fordringar

126 761

245 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

93 75187 739**Summa kortfristiga fordringar**

417 730

457 598

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 7642 766**Summa kassa och bank**

2 764

2 766

**Summa omsättningstillgångar**

420 494

460 364

**SUMMA TILLGÅNGAR****87 818 893****88 468 469** *OB*

2024071125334

**Norra Bohus Fastigheter AB**

Org.nr. 556601-3859

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 100 000

50 100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

50 120 000

50 120 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-2 426 140

-1 256 988

Årets resultat

-2 495 534

-1 169 152

**Summa fritt eget kapital**

-4 921 674

-2 426 140

**Summa eget kapital**

45 198 326

47 693 860

**Långfristiga skulder**

5

Checkräkningskredit

503 551

466 900

Övriga skulder till kreditinstitut

15 565 000

16 315 000

Skulder till koncernföretag

25 405 298

22 905 298

**Summa långfristiga skulder**

41 473 849

39 687 198

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

750 000

750 000

Leverantörsskulder

242 998

132 530

Övriga skulder

36 196

76 905

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

117 524

127 976

**Summa kortfristiga skulder**

1 146 718

1 087 411

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****87 818 893****88 468 469** *AB*

2024071125335

# Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5-10

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

Not 2 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 833 830	105 833 830
Utgående anskaffningsvärden	105 833 830	105 833 830
Ingående avskrivningar	-18 692 582	-17 846 565
Årets avskrivningar	-832 690	-846 017
Utgående avskrivningar	-19 525 272	-18 692 582
Redovisat värde	86 308 558	87 141 248

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	433 925	433 925
Utgående anskaffningsvärden	433 925	433 925
Ingående avskrivningar	-433 925	-433 925
Utgående avskrivningar	-433 925	-433 925
Redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	853 857	403 282
Inköp	222 984	450 575
Utgående anskaffningsvärden	1 076 841	853 857
Redovisat värde	1 076 841	853 857

Not 5 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	12 565 000	13 315 000

## Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 497 000	57 497 000
Företagsinteckningar	4 125 000	4 125 000

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

AB

2024071125336

**Norra Bohus Fastigheter AB**

Org.nr. 556601-3859

**NOTER**

2024071125337

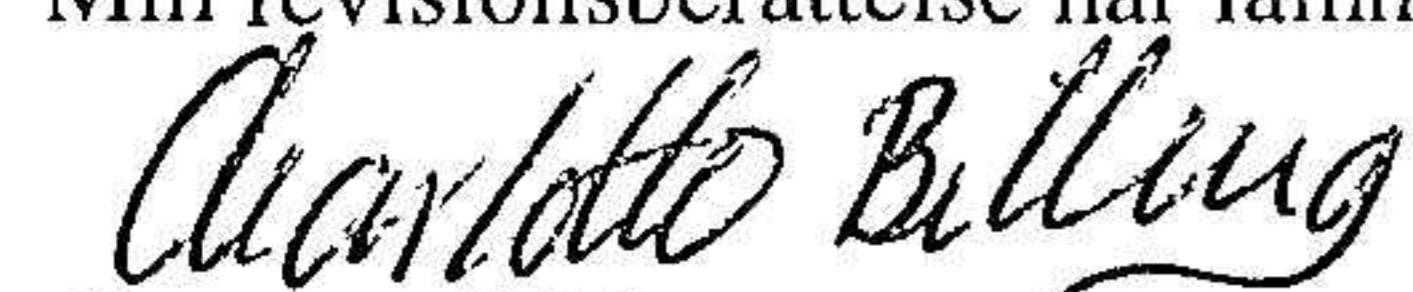
Strömstad 2024-06-28  
  
Henrik Röd  
Verkställande direktör



Per Wener Madsen

  
Karl-Gustav Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024

  
Charlotta Billing  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Norra Bohus Fastigheter AB  
Org.nr. 556601-3859

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Bohus Fastigheter AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Norra Bohus Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 bolagets 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 ett bolag 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. *B*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Bohus Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Norra Bohus Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 juni 2024

Charlotta Billing

Auktoriserad revisor