

ÅRSREDOVISNING

för

Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 30/6-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Strömstad

Henrik Röd

ÅRSREDOVISNING

för

Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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.

Egna aktier

Upplýsningar om egna aktier...

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	635	744	1 661	1 108
Resultat efter finansiella poster	-2 372	-2 496	-1 169	-2 038
Soliditet (%)	49,13	51,46	53,91	55,06

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	-2 426 140	-2 495 534	45 198 326
Balanseras i ny räkning			-2 495 534	2 495 534	0
Årets resultat				-2 371 681	-2 371 681
Belopp vid årets utgång	50 100 000	20 000	-4 921 674	-2 371 681	42 826 645

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 921 674
Årets resultat	-2 371 681
	<u>-7 293 355</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-7 293 355
	<u>-7 293 355</u>

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

Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		635 082	744 093
Övriga rörelseintäkter		0	-8 914
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>635 082</u>	<u>735 179</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 070 719	-1 253 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-815 224	-832 690
Summa rörelsekostnader		<u>-1 885 943</u>	<u>-2 086 060</u>
Rörelseresultat		-1 250 861	-1 350 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 189	860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 122 009	-1 145 513
Summa finansiella poster		<u>-1 120 820</u>	<u>-1 144 653</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 371 681	-2 495 534
Resultat före skatt		-2 371 681	-2 495 534
Årets resultat		<u>-2 371 681</u>	<u>-2 495 534</u>

2025080605605

Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

85 493 334

86 308 558

3

0

0

4

1 210 580

1 076 841

86 703 914

87 385 399

13 000

13 000

13 000

13 000

86 716 914

87 398 399

259 570

197 218

84 220

126 761

95 754

93 751

439 544

417 730

6 265

2 764

6 265

2 764

445 809

420 494

87 162 723

87 818 893

2025080605606

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

-4 921 674

-2 426 140

Årets resultat

-2 371 681

-2 495 534

Summa fritt eget kapital

-7 293 355

-4 921 674

Summa eget kapital

42 826 645

45 198 326

Långfristiga skulder

5

Checkräkningskredit

507 559

503 551

Övriga skulder till kreditinstitut

15 002 500

15 565 000

Skulder till koncernföretag

27 517 212

25 405 298

Summa långfristiga skulder

43 027 271

41 473 849

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

750 000

750 000

Leverantörsskulder

238 946

242 998

Övriga skulder

45 407

36 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274 454

117 524

Summa kortfristiga skulder

1 308 807

1 146 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 162 723

87 818 893

2025080605607

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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 833 830	105 833 830
Utgående anskaffningsvärden	105 833 830	105 833 830
Ingående avskrivningar	-19 525 272	-18 692 582
Årets avskrivningar	-815 224	-832 690
Utgående avskrivningar	-20 340 496	-19 525 272
Redovisat värde	85 493 334	86 308 558

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 076 841	853 857
Inköp	133 739	222 984
Utgående anskaffningsvärden	1 210 580	1 076 841
Redovisat värde	1 210 580	1 076 841

Not 5 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	12 002 500	12 565 000

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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

2025080605608

Norra Bohus Fastigheter AB

Org.nr. 556601-3859

NOTER

2025080605609

Strömstad

Henrik Röd
Verkställande direktör

Per Wener Madsen

Karl-Gustav Ehn

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Charlotta Billing
Auktoriserad revisor

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557550881650

Dokument

Årsredovisning 2024 - Norra Bohus Fastigheter AB
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2025-06-30 15:26:43 CEST (+0200) av Henrik Rød
(HR)
Ferdigstilt 2025-06-30 19:18:41 CEST (+0200)

Underskriverne

Henrik Rød (HR)
hr@maxmill.no
+4790783523



Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Rød"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-08-14 08:52:58 CEST (+0200)
Signert 2025-06-30 15:27:45 CEST (+0200)

Karl Gustav Ehn (KGE)
kgehn.maxi@gmail.com
+46708147603



Navnet svensk BankID oppga var "KARL-GUSTAV EHN"
Signert 2025-06-30 15:29:03 CEST (+0200)

Charlotta Billing (CB)
charlotta.billing@moorekn.se
+46734193911



Navnet svensk BankID oppga var "CHARLOTTA BILLING"
Signert 2025-06-30 19:18:41 CEST (+0200)

Per Werner Madsen (PWM)
pwm@pwm.no
+4790190200



Navnet norsk BankID oppga var "Per Werner Madsen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-05-03 12:10:28 CEST (+0200)
Signert 2025-06-30 15:46:41 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557550881650

2025080605611

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på:
<https://scrive.com/verify>



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 2024.

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 2024 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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. Risker

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 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.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Charlotta Billing

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.

Underskrift 1

Namn: Charlotta Billing
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-30 19:16:49 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5fbb98bb59c74766af92e67d151ed605