

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Bovieran Enköping
Org nr: 769623-4397



Foto: Yrje Artinger



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

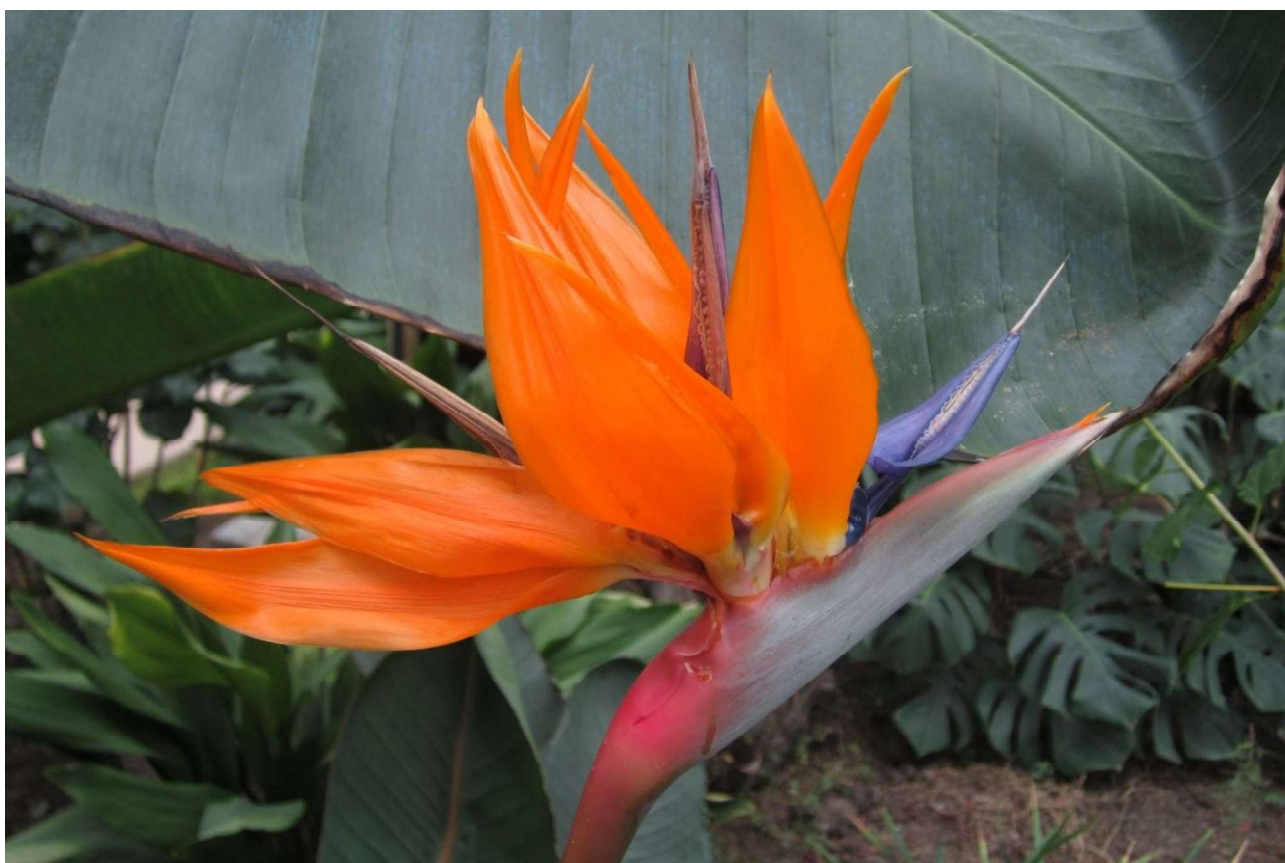


Foto: Yrje Artinger

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bovieran Enköping
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 i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-27. Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades 2014-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30 och de finns allmänt tillgängliga på föreningens hemsida, www.brfbovierenenkoping.se.

E-post till föreningen:

styrelsen@brfbovierenenkoping.se

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet är Enköping Åkersberg 2:45 i Enköpings kommun och är belägen på egen mark, med adress Säningsvägen 1, 74944 Enköping.

På fastigheten finns byggnad med 48 bostadslägenheter och en gästlägenhet. Byggnaden är uppförd 2015 och inflyttning skedde våren 2016. Gästlägenheten var uthyrd vid 69 (föregående år 48) tillfällen under 2025.

Utöver bostadslägenheterna alla med externt förråd i byggnaden finns en föreningslokal, motionslokal, inglasad vinterträdgård på 1635 kvm och utomhus en fristående byggnad för sopor och trädgårdsredskap. Cyklar förvaras i ett särskilt skjul.

Föreningen har 56 parkeringsplatser, alla med eluttag, fyra med ladd-uttag, fyra platser är gästparkeringar och fyra platser för funktionshindrade varav en för gäst.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Forsikring Asa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	12	63,5 kvm
3 rum och kök	12	82,6 kvm
3 rum och kök	24	86,8 kvm

Total tomtarea	9 341 m ²
Total lägenhetsyta	3 836 m ²
Total uppvärmd yta	5 850 m ²
Årets taxeringsvärde	73 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 400 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Telia Sverige AB	Bredband och TV
KONE	Hisservice
Riksbyggen	Städning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Gräsklippning
Presto	Brandsäkerhet AB, Brandskydd
Assemblin AB	Styr- och reglering
Certego Enköping	Nycklar
Vafab Miljö AB	Källsortering
Bra vatten Norden AB	Avhårdning vatten
Vedevågs Trädgård AB	Skötsel trädgård
Brfnet	Hemsida
Försäkring	Geinsidige Forsikring ASA
Elaway	Elbilsladdning
El	Eon
Fjärrvärme o service	ENA energi

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 197 tkr och planerat underhåll för 40 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades 2017 och reviderades senast 2024. Under början av 2026 kommer föreningen ta fram en träffsäker och användbar underhållsplan som samtidigt kommer vara ett hjälpmedel i övergången till redovisningsregelverket K3 som börjar gälla 2026.

K 3 innebär krav på komponentredovisning, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid.

Under året har styrelsen fastställt en underhållsplan för 2026 om 146 tkr

Föreningens ingående värde på underhållsfonden uppgick till 1 399 tkr. Med årets avsättning (220 tkr) och anspråkstagande ur fonden (-40tkr) uppgår utgående underhållsfonden till 1 579 tkr (412 kr/m²)

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	15 382
Insmörjning av takluckor och städning av yttertak	25 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Olsson	Ordförande	2026
Carl Erik Aroseus	Kassör	2027
Ingrid Andersson	Sekreterare	2027
Yrje Artinger	Vice ordförande	2027
Sven-Erik Englin	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Janos Nacsá	Suppleant	2026
Leif Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lizette Söderdahl, BoRevision	Revisor	2026
Berit Backholmen	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgitta Store	2026	
Niclas Wärenfeldt, BoRevision	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Olle Eriksson (sammankallande)	2026	
Olivier Guilbaud	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening, valda vid styrelsen vid konstituerande möte. Valda till årsstämma 2024 Hans Olsson, Carl Erik Aroseus och Yrje Artinger, två i förening.

Övrig ansvarsfördelning inom styrelsen

För teknikfrågor ansvarar Sven-Erik Englin, Janos Nacsá för tillsyn av trädgård inne och ute samt dammen. Yrje Artinger för bokningar av gästlägenhet, samlingssal och parkeringar, Ingrid Andersson sekreterare och Leif Nilsson för hemsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens möten mm

Styrelsen har under 2025 haft nio styrelsemöten inkluderat konstituerande möte efter ordinarie årsstämma som hölls den 27 april i vinterträdgården.

Händelser och verksamhet 2025

Tyvärr har inte alla anmärkningar från 5-årsbesiktningen åtgärdats, AB Balder och Enköpings kommunen har lovat att avloppet ska åtgärdas, arbetet startade i november 2024 och är under 2025 färdigställt. Kommunen betalar för sin del av servisleddningen. Slutbesiktning blir våren 2026 efter att tjälen släppts.

Under året har vi tvingats kapa några av våra höga palmer när de nått taket.

Styrelsen har delat ut fyra informationsblad, samt hållit två informationsmöten om viktiga händelser för föreningens framtida ekonomi till de boende. Det har varit hög närvaro vid dessa möten.

Dammen, har under året rengjorts vid fler tillfällen. I norr, mot golfbanan, har den privata trädgården ökat ytterligare i omfattning och under en stor del av året blommar här olika perenner och buskar. Inre trädgården sköts professionellt av Micke och hans gäng. Micke erbjuder även gymnasieskolans trädgårdselever studiebesök i vår tropiska miljö. Bra marknadsföring.

Värmesystemet är uppdaterat och justerat, våra dräneringspumpar har uppdaterats med larm och nya tillsynsrutiner. Under hösten har vi besökt Bovieran Svealandsgrupp i Salem, sex föreningar samlades för utbyte av erfarenheter om skötsel och ekonomi. Mycket värdefull information för styrelsen och framtidens beslut i utbyte.

Hemsidan erbjuder en bred information om vad som händer och gäller för vårt boende samt bokningssystem för gästlägenhet och föreningslokal.

Styrelsen aktiverar många i huset vid gemensamma städdagar. Deltagare belönas med korv och bröd. Föreningens sopsortering omfattar åtta fraktioner vilket inneburit att våra besök till återvinningsstationen i kommunen endast behövs för hushållens grovsopor samt miljöavfall som elektronik, glödlampor och batterier. Detta innebär att föreningens sophantering redan anpassats till den nya lagstiftningen 2027.

Grillplatsen har varit till stor nytta och nöje för oss boende vid varma sommarkvällar med olika teman.

Varje fredag träffas medlemmar för fredagsmys i trädgården. Sista lördagen i månaden är det extramys. En grupp träffas så gott som dagligen för gemensamt förmiddagskaffe. Enklare arrangemang i samband med jubileum, midsommar, Lucia och nyårsafton har kunnat genomföras och naturligtvis har vi avnjutit kräftor och skaldjur, surströmming samt julgröt för hågade. Nytt för 2025 är ärtsoppa med tillbehör en torsdag i månaden

Mer dagliga aktiviteter är boule- och inne-golf. Interna mästare koras i boule och golf vid speciella tävlingar. Varje måndag träffas ett antal av föreningens medlemmar för målning och annan konstnärlig verksamhet. På tisdagar spelas Canasta med många deltagare och torsdagar är det handarbete med tillhörande samtal.

Under 2025 har robotklippare installerats, vi har även bytt till KONE för service av hiss. Riksbyggen är fastighetsförvaltare för både ekonomi och praktisk skötsel.

Ekonomisk översikt

Föreningen är nu inne på sitt 10:e verksamhetsår. Resultatet 2025 efter avskrivningar och räntor blev 287 tkr vilket är bättre än 2024. Förbättringen beror främst på ökade avgifter för att kompensera ökade räntekostnader. Driftskostnaderna ökade för reparationer och uppvärmning.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades i april 2024. För att finansiera underhållsbehovet har för år 2025 reserverats 220 tkr vilket utgör 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

I resultatet 287tkr ingår årliga avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna är en kostnadspost med 1 034 tkr. Avskrivningarna beskriver värdeminskningen på fastigheten och övriga inventarier över åren. Denna kostnad är dock endast bokföringsmässig och innebär inget utflöde av likvida medel. Under året har föreningen amorterat förenings fastighetslån med 775 tkr varefter den vid årets slut uppgår till 45 438 750 kr.

Utsikter för 2026

Föreningens underhållsplan upprättades 2017 och reviderades senast 2024. Under början av 2026 kommer föreningen ta fram en träffsäker och användbar underhållsplan som samtidigt kommer vara ett hjälpmedel i övergången till redovisningsregelverket K3. Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 att alla bostadsrättsföreningar i Sverige ska ha infört K3 senast inför årsredovisningen för 2026.

K 3 innebär krav på komponentredovisning, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid.

Utveckling av inflation och styrränta gör att föreningen ser en lugnare utveckling avseende föreningens ekonomi. Driftskostnaderna ökar men lägre räntekostnader kompenserar varför avgifterna lämnas oförändrade för 2026. För att ytterligare få en bättre planering över tid har förenings låst räntan för två av föreningens större lån över 2 respektive 3 år. Årsavgiften per kvadratmeterlägenhetsyta för 2026 uppgår till 1306kr/kvm (1 306kr/kvm).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Genomsnittligt försäljningspris per kvm lägenhetsyta: 20 581 kr.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 325	5 325	4 158	3 475	3 395
Resultat efter finansiella poster*	287	80	-269	-155	-188
Soliditet %*	63	63	62	62	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 342	1 342	1 038	859	839
Energikostnad kr/kvm*	329	311	261	241	252
Sparande kr/kvm*	355	301	225	259	227
Skuldsättning kr/kvm*	11 845	12 047	12 249	12 451	12 653
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 845	12 047	12 249	12 451	12 653
Räntekänslighet %*	8,8	9,0	11,8	14,5	15,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Se not 2

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 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 delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 691 000	14 400 000	1 399 295	-2 649 958	80 309
Disposition enl. årsstämmobeslut				80 309	-80 309
Reservering underhållsfond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-40 382	40 382	
Årets resultat					287 143
Vid årets slut	64 691 000	14 400 000	1 578 913	-2 749 268	287 143

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 569 649
Årets resultat	287 143
Årets fondreservering enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 382
Summa	-2 462 124

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 462 124**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 324 738	5 324 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 899	4 401
Summa rörelseintäkter		5 342 637	5 329 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 301 974	-2 044 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 076	-330 625
Personalkostnader	Not 6	-50 807	-47 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 036 035	-1 034 582
Summa rörelsekostnader		-3 719 891	-3 456 630
Rörelseresultat		1 622 746	1 872 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 358	24 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 355 961	-1 816 773
Summa finansiella poster		-1 335 603	-1 792 296
Resultat efter finansiella poster		287 143	80 309
Årets resultat		287 143	80 309



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	121 830 148	122 834 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	59 101	68 685
Summa materiella anläggningstillgångar		121 889 249	122 903 492
Summa anläggningstillgångar		121 889 249	122 903 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	20	20
Övriga fordringar	Not 13	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	97 601	69 746
Summa kortfristiga fordringar		97 627	69 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 075 354	1 662 320
Summa kassa och bank		3 075 354	1 662 320
Summa omsättningstillgångar		3 172 981	1 732 092
Summa tillgångar		125 062 230	124 635 583



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 091 000	79 091 000
Fond för yttre underhåll		1 578 914	1 399 295
Summa bundet eget kapital		80 669 914	80 490 295
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 749 267	−2 649 959
Årets resultat		287 143	80 309
Summa fritt eget kapital		−2 462 124	−2 569 649
Summa eget kapital		78 207 790	77 920 646
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 757 500	0
Summa långfristiga skulder		40 757 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 681 250	46 213 750
Leverantörsskulder	Not 17	196 539	138 100
Övriga skulder	Not 18	601 691	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	617 460	363 087
Summa kortfristiga skulder		6 096 941	46 714 937
Summa eget kapital och skulder		125 062 230	124 635 583



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 622 746	1 872 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 036 035	1 034 582
	2 658 781	2 907 187
Erhållen ränta	0	24 477
Erlagd ränta	-1 365 258	-1 807 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 293 523	1 124 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 496	-1 632
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	923 801	-233 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 209 827	888 907
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-21 793	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 793	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-775 000	-775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-775 000	-775 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 413 034	113 907
Likvida medel vid årets början	1 662 320	1 548 413
Likvida medel vid årets slut	3 075 354	1 662 320



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 010 624	5 010 624
Hyror, bostäder	200	0
Hyror, lokaler	2 750	1 000
Hyror, p-platser	194 600	192 400
Hyror, övriga	250	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-46 300	-35 100
Elavgifter	1 981	0
Kabel-tv-avgifter**	137 664	137 664
Övriga lokalintäkter	3 000	1 250
Övriga ersättningar	19 970	17 002
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-6
Summa nettoomsättning	5 324 738	5 324 834

*I årsavgifter ingår: värme, vatten och förråd.

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	17 899	4 401
Summa övriga rörelseintäkter	17 899	4 401

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-40 382	-39 757
Reparationer	-196 668	-126 026
Försäkringspremier	-42 794	-40 568
Kabel- och digital-TV	-139 914	-139 914
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 952	-7 368
Serviceavtal	-77 813	-76 266
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-36 266	-8 518
Snö- och halkbekämpning	-23 892	-26 247
Förbruknings inventarier och material*	-69 298	-7 694
Fordons- och maskinkostnader	-644	0
Vatten	-253 082	-199 570
Fastighetsel	-222 564	-207 445
Uppvärmning	-785 386	-785 069
Sophantering och återvinning	-65 020	-61 094
Förvaltningsarvode drift	-337 299	-318 525
Summa driftskostnader	-2 301 974	-2 044 060

*inkl avhårdningssalt

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 302	-270 110
IT-kostnader*	-16 839	-2 975
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 453	-225
Kreditupplysningar	-375	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 470	-6 063
Representation	-3 426	-9 218
Kontorsmateriel	-5 306	-7 598
Telefon och porto	0	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-5 950	-5 950
Bankkostnader	-3 205	-3 087
Övriga externa kostnader	0	-1 074
Summa övriga externa kostnader	-331 076	-330 625

*bredband

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-44 100	-42 976
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Sociala kostnader	-4 707	-4 387
Summa personalkostnader	-50 807	-47 363

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 021 515	-1 021 515
Avskrivning Markinventarier	-4 936	-3 483
Avskrivning Installationer	-9 584	-9 584
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 036 035	-1 034 582

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 358	24 437
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	35
Övriga ränteintäkter	0	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 358	24 477

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 355 702	-1 816 773
Övriga räntekostnader	-259	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 355 961	-1 816 773

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 411 495	122 411 495
Mark	9 329 505	9 329 505
Markinventarier	34 834	34 834
	131 775 834	131 775 834
Årets anskaffningar		
Markinventarier	21 793	0
	21 793	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 797 627	131 775 834

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 936 866	-7 915 352
Markinventarier	-4 161	-677
	-8 941 027	-7 916 029

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 021 515	-1 021 515
Årets avskrivning markinventarier	-4 936	-3 483
	-1 026 451	-1 024 998

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 967 478	-8 941 027
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	121 830 148	122 834 806
Byggnader	112 453 114	113 474 629
Mark	9 329 505	9 329 505
Markinventarier	47 529	30 673

Taxeringsvärden

Bostäder	74 400 000	73 400 000
Totalt taxeringsvärde	74 400 000	73 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>61 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>12 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	95 840	95 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 840	95 840
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-27 155	-17 571
Årets avskrivningar	-27 155	-17 571
Installationer	-9 584	-9 584
Akkumulerade avskrivningar	-9 584	-9 584
Installationer	-36 739	-27 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 739	-27 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 101	68 685
Varav		
Installationer	59 101	68 685

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20	20
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20	20

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6	6
Summa övriga fordringar	6	6

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 358	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 806	10 376
Förutbetalda driftkostnader	0	9 380
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 371	21 532
Förutbetald renhållning	5 386	5 139
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 319	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	23 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 360	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 601	69 746

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 542 272	942 272
Företagskonto	3 305	7 854
Transaktionskonto	1 529 777	712 194
Summa kassa och bank	3 075 354	1 662 320

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 438 750	46 213 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-775 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 031 250	-45 438 750
Långfristig skuld vid årets slut	40 757 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-01-14	16 625 000,00	-16 500 000,00	125 000,00	0,00
SBAB	2,92%	2028-11-22	25 432 500,00	0,00	150 000,00	25 282 500,00
SBAB	2,82%	2027-09-13	0,00	16 500 000,00	375 000,00	16 125 000,00
SBAB	2,78%	2026-04-22	4 156 250,00	0,00	125 000,00	4 031 250,00
Summa			46 213 750,00	0,00	775 000,00	45 438 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 650 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 4 031 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 42 532 500 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	174 502	138 100
Ej reskontraförda leverantörsskulder	22 037	0
Summa leverantörsskulder	196 539	138 100

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	513 386	0
Övriga skulder (Skall utbetalas till Balder AB)	70 000	0
Skuld för moms	17 500	0
Skuld sociala avgifter och skatter	805	0
Summa övriga skulder	601 691	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	9 297
Upplupna driftskostnader	31 083	1 150
Upplupna elkostnader	22 180	25 742
Upplupna värmekostnader	93 474	95 386
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	448 724	210 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 460	363 087

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 650 000	52 650 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Flera av våra avtal är under omförhandling 2026.



Styrelsens underskrifter

Enköping, datum enligt elektronisk signatur.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-17.

Hans Olsson,

Ingrid Andersson,

Yrje Artinger,

Sven-Erik Englin,

Carl Erik Aroseus

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Lizette Söderdahl
Revisor
BoRevision

Berit Backholmen
Förtroendevald revisor



BRF Bovieran Enköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bovieran Enköping 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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572893829

Dokument

Årsredovisning - 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-17 14:20:04 CET (+0100) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2026-03-23 13:02:59 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Hans Olsson (HO)
hans.olsson20@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS OLSSON"
Signerade 2026-03-17 18:02:06 CET (+0100)

Carl-Erik Aroseus (CA)
cearoseus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Erik Aroseus"
Signerade 2026-03-17 15:38:16 CET (+0100)

Lizette Söderdahl (LS)
lizettesoderdahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lizette Anna Karolina Söderdahl"
Signerade 2026-03-23 13:02:59 CET (+0100)

Berit Backholmen (BB)
mammakft@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT BACKHOLMEN"
Signerade 2026-03-20 10:49:15 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572893829

Ingrid Anderson (IA)

ingrid.b.anderson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID ANNALENA ANDERSSON"

Signerade 2026-03-20 10:13:55 CET (+0100)

seeenglin@hotmail.com, severkhögen (ss)

seeenglin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN-ERIK ENGLIN"

Signerade 2026-03-19 13:22:49 CET (+0100)

Yrje Artinger (YA)

yrje@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YRJE
STIG ALBERT ARTINGER"

Signerade 2026-03-17 14:44:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Enköping, org.nr. 769623-4397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Enköping för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Enköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Berit Backholmen
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BERIT BACKHOLMEN

Internrevisor

Serienummer: 1091b7e16b208e[...]1a26e4d29706d

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-03-22 12:24:34 UTC



Lizette Anna Karolina Söderdahl

Revisor

Serienummer: 505f5ac0c3d34b[...]6693f7e760047

IP: 90.142.xxx.xxx

2026-03-23 11:58:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.