

Årsredovisning

Brf Bovieran Sala

769616-9106

Styrelsen för Brf Bovieran Sala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bovieran Sala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun, Västmanlands län. Föreningens fastighet är belägen på adressen Marknadsgatan 4.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-02 och den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket 2014-06-30.

I och med stadgeändring 2019 är föreningen numera en s.k. +50-förening istället för som tidigare en s.k. +55-förening. Detta innebär att ett krav för medlemskap i föreningen är att den som ansöker om medlemskap ska uppfylla ålderskravet 50 år under det år då förvärvet av bostadsrätten sker eller är make/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kristina 4:271 i Sala kommun. Markarean uppgår enligt beslut om fastighetstaxering vid årets utgång till 7 967 kvm.

Fastigheten bebyggdes under 2016–2017. Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i tre plan som är byggt i U-form och som har en stor inglasad vinterträdgård på ca. 1 600 kvm i mitten. I byggnaden finns 48 bostäder som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st. 2 rum och kök

36 st. 3 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 3 836 kvm.

I byggnaden finns även två lokaler i form av samlings-/festlokal samt motionsrum. Utöver det finns även en gästlägenhet.

Soprum är beläget i separat byggnad. Detsamma gäller cykelförråd.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Föreningen har 62 st parkeringsplatser varav 4 st har laddstation för elbil, samt 8 st är besöksparkeringar. Alla parkeringsplatser utom platserna för elbilsladdning och besöksparkeringarna är utrustade med elstolpar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 59 800 000 kr (61 973 000 kr) varav markvärdet motsvarar 6 800 000 kr (4 973 000 kr) och byggnadsvärdet 53 000 000 kr (57 000 000 kr). Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde i år och kommer att erhålla nästa 2028.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Detta innebär att boende inte behöver teckna sådana tillägg till sina egna hemförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen var medlem i Bovieran BoendeGemenskap t.o.m. juli 2025. Föreningen ägde en andel.

Fastighetens tekniska status

Då föreningen är relativt nybyggd finns inget större planerat underhåll de närmaste åren. Styrelsen har under året omarbetat den underhållsplan som togs fram föregående år, och skjutit upp tidpunkten för vissa större åtgärder. Därigenom har avsättningen för framtida underhållsåtgärder minskats från 922 tkr till 718 tkr per år.

Underhållsåtgärder/investeringar:

Jordförbättring i vinterträdgården	2019
Installation av system för individuell elmätning	2020
OVK	2020
Rengöring av vinterträdgårdens tak, fönster, balkar m.m.	2020
Läggning av marksten samt jord- och växtförbättring i vinterträdgården	2020
Service av fiskdamm	2022
Portal, styr- & reglersystem	2022
OVK	2022
Uteplatsen byggdes ut	2022
Ett förråd byggdes	2022
Installation av 4 laddstationer för elbilsladdning	2022
Ventilation	2023
Underhåll av öppningsmekaniken till glasluckorna	2023
Stamspolning	2024
Lagerbyte och felsökning FRX-aggregat	2024
Inför solcellsprojekt	2025
Ventilation, byte av cirkulationspump, installation av magnetfilter, byte av MMA-stamventiler	2025

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen inklusive förandet av föreningens lägenhetsförteckning. För lokalvården har Pernillas Alltjänst i Sala anlitats. Fjärrstrands skog och jord, snöröjning och gräsklippning. Skötseln av vinterträdgården har utförts av Ambius AB.

För avhjälpande underhåll har Automationsbolaget i Sverige AB anlitats, som senare bytts ut mot Bravida AB. Hissen har skötts av Nordisk Hiss (Västerås/Eskilstuna)

Dessutom har en del av föreningens medlemmar valt att sköta vissa av dessa uppgifter själva. En grupp har bildats för att sköta teknik, en för utemiljön och en för lokalvård utöver den städning som köps in externt avseende entrén, hissen, torget, toaletten och trappan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-22 och efterföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Ulf Westblom	Ledamot, ordförande
Ove Eriksson	Ledamot
Lena Wallin	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot
Kerstin Englund	Ledamot, kassör
Ingbritt Andrée	Suppleant
Ing-Mari Hellström	Suppleant

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju ordinarie ledamöter samt högst två suppleanter. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB	Ordinarie
Huvudansvarig: Åsa Axell	

Jan-Erik Johansson

Ordinarie Föreningsvald revisor t.o.m. 4 augusti

Jan Linered

Suppleant föreningsvald revisor t.o.m. 4 augusti, därefter ordinarie föreningsvald revisor

Valberedning

Solveig Hedman Johansson	Sammanställande
Caryl Ek	
Janolof Schedin	

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 808 tkr. Under 2025 ökade föreningens likvida medel med 360 tkr.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 43 847 500 kr. Fastighetslånen är fördelade på tre lån som kommer att sättas om under 2026 och 2027. Långivare är SBAB. Räntesatser och villkorsändringsdagar med mera framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter att fastigheten blivit deklarerad som färdigställd. Därmed är föreningen befriad från fastighetsavgift t.o.m. år 2032. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 4,5 % 1 april 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 72 (71) medlemmar fördelade på 48 bostadsrätter. 2 (4) nya medlemmar har beviljats inträde i föreningen och 1 (6) tidigare medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 1 (6) överlåtelse skett.

Föreningen har en trivselgrupp och en trädgårds- och fiskdammsgrupp som på olika sätt värnar om trivsel och samhörighet i föreningen. I föreningens lokaler och vinterträdgård brukar ett antal aktiviteter bedrivas under året såsom café, boule- och biljardspel, fester, motion, pingis och bridge.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningen har även möjlighet att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning som har godkänts av föreningens styrelse. Avgiften uppgår för uthyrning under ett år till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp. Avgiften proportioneras om uthyrningstiden är kortare än ett år.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer avseende den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand.

Föreningen har under året inte haft någon anställd som har medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 176	4 042	3 959	3 409	3 407
Resultat efter finansiella poster, tkr	-808	-526	-360	-36	244
Soliditet, %	61	61	61	61	60
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	96	96	93		
Skuldsättning/kvm, kr	11 429	11 447	11 618	11 752	12 018
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 429	11 447	11 618	11 752	12 018
Sparande/kvm, kr	147	193	195		
Räntekänslighet, %*	10,90	11,30	11,74	15,05	15,39
Energikostnad/kvm, kr	268	245	221		
Eget kapital, tkr	69 728	70 536	71 062	71 422	71 458
Taxeringsvärde, tkr	59 800	61 973	61 973	61 973	42 729
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr*	1 049	1 013	990	781	781
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	73,32	70,86	71,91	72,74	107,89
Genomsnittlig skuldränta, %	3,53	3,22	3,11	1,01	0,93
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	240	65	65	57	42
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-25	-11	-68	-9	-51
Antal överlåtelse, bostäder	1	6	3	4	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	27 650	26 786	25 058	25 977	25 074

*Med anledning av bokföringsnämndens nya beräkningsgrunder från år 2023 är tidigare års nyckeltal inte helt jämförbara. Då även årsavgifter som debiteras separat ingår vid beräkning för år 2023 och framåt.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd och är intäkter från årsavgifter samt eventuella tillägg delat med yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter total yta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta.
Hushållselen ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 808 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 1 170 tkr och har under året fått ökade räntekostnader. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 750 000	14 400 000	727 367	-2 815 390	-525 953
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-525 953	525 953
Förändring av yttre fond			826 694	-826 694	
Öresavrundning				-1	
Årets resultat					-807 783
Belopp vid årets utgång	58 750 000	14 400 000	1 554 061	-4 168 038	-807 783

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 168 038
Årets resultat	-807 783
<i>Summa</i>	<i>-4 975 821</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	718 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-202 225
Balanseras i ny räkning	-5 491 596
<i>Summa</i>	<i>-4 975 821</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 175 837	4 041 736
Övriga rörelseintäkter		0	6 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 175 837	4 048 036
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-2 039 137	-1 735 750
Övriga externa kostnader	5	-177 508	-213 183
Personalkostnader	6	-68 588	-73 977
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 397	-1 170 397
Summa rörelsekostnader		-3 455 630	-3 193 307
 Rörelseresultat		720 207	854 729
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 483	45 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 548 473	-1 426 570
Summa finansiella poster		-1 527 990	-1 380 682
 Resultat efter finansiella poster		-807 783	-525 953
 Resultat före skatt		-807 783	-525 953
 Årets resultat		-807 783	-525 953

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	111 893 624	113 064 021
Summa materiella anläggningstillgångar		111 893 624	113 064 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		111 894 624	113 065 021
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 369	64 751
Summa kortfristiga fordringar		144 381	64 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 301 711	1 941 618
Summa kassa och bank		2 301 711	1 941 618
Summa omsättningstillgångar		2 446 092	2 006 381
SUMMA TILLGÅNGAR		114 340 716	115 071 402

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		58 750 000	58 750 000
Upplåtelseavgifter		14 400 000	14 400 000
Fond för yttre underhåll		1 554 061	727 367
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>74 704 061</i>	<i>73 877 367</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 168 038	-2 815 390
Årets resultat		-807 783	-525 953
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 975 821</i>	<i>-3 341 343</i>
Summa eget kapital		69 728 240	70 536 024
Långfristiga skulder			
Långfristig del av fastighetslån	11	12 540 000	25 010 000
Summa långfristiga skulder		12 540 000	25 010 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	31 307 500	18 905 000
Skuld till/förskott från boende		9 963	0
Leverantörsskulder		296 729	178 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	458 284	441 505
Summa kortfristiga skulder		32 072 476	19 525 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 340 716	115 071 402

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	720 207	854 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 170 397	1 170 397
Erhållen ränta	20 483	45 888
Erlagd ränta	-1 548 473	-1 426 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 614	644 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-79 618	20 365
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	144 598	-424 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 594	240 000
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-467 500	-650 000
Utbetalning av lån	400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 500	-650 000
Årets kassaflöde	360 094	-410 000
Likvida medel vid årets början	1 941 618	2 351 617
Kursdifferens i likvida medel	-1	1
Likvida medel vid årets slut	2 301 711	1 941 618

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,00	100

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	3 781 699	3 658 232
	Hysesintäkter parkeringsplatser	135 250	134 550
	Hysesintäkter föreningslokal	900	6 650
	Hysesintäkter gästlägenhet	15 250	13 750
	Avgifter TV, bredband och telefoni	118 080	132 336
	Elavgifter	124 653	94 577
	Laddbilsel	0	1 776
	Öres- och kronutjämning	5	-135
	Summa	4 175 837	4 041 736

Årsavgifterna höjdes med 4,5 % den 1 april 2025.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Hushållsel debiteras separat efter förbrukning och TV, bredband och telefoni med fast avgift/lgh.

Föreningen har 62 st parkeringsplatser varav 4 st är försedda med laddstation och 8 st är besöksparkeringar. Vid utgången av året var 32 st parkeringsplatser vakanta.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Övriga reparationer	52 256	0
	Hissar	34 073	1 996
	Trädgård	3 600	0
	Ventilation	31 293	28 735
	VA	3 188	0
	Värme	27 375	0
	El	7 170	0
	Balkonger	0	11 170
	Dörrar/lås/portar	4 536	0
	Summa	163 491	41 901

Not 3	Planerat underhåll	2025	2024
	Planerat underhåll	7 500	0
	Ventilation	194 725	54 378
	VA, stamspolning	0	40 928
	Summa	202 225	95 306

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen, vilket för närvarande är 718 000 kr.

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Trädgårdsskötsel	282 659	251 008
	Snöröjning och sandning	30 639	41 995
	Städning	50 785	54 508
	Hissbesiktning och serviceavtal	8 014	7 108
	Övriga serviceavtal	29 940	65 496
	El	271 906	281 595
	Uppvärmning	632 886	536 093
	Vatten och avlopp	122 900	123 298
	Avfallshantering	57 493	56 314
	Fastighetsförsäkring	63 188	52 636
	TV och bredband	123 012	128 492
	Öresavrundning	-1	0
	Summa	1 673 421	1 598 543

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	0	9 500
	Förbrukningsmaterial	7 750	11 946
	Telefon och porto	448	448
	Hemsida	3 802	3 305
	Revisionsarvode, extern	25 475	27 250
	Tryckning årsredovisning	0	961
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	75 124	71 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	0	1 000
	Övriga administrationskostnader	44 228	800
	Bankkostnader	4 537	3 629
	Övriga externa tjänster	0	10 800
	Medlemsavgifter	4 950	19 950
	Övriga externa kostnader	4 500	0
	Upprättande/uppdatering av underhållsplan	6 694	52 594
	Summa	177 508	213 183

Föreningen är medlem i Bovieran BoendeGemenskap och Bostadrätterna.

Not 6	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	58 800	61 100
	Föreningsvald revisor	1 000	1 400
	Bilersättning	690	240
	Sociala avgifter enligt lag	8 098	11 238
	Summa	68 588	73 978

Styrelsearvodet uppgår till 1 prisbasbelopp (58 800 kr).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	116 767 349	116 767 349
	Utgående anskaffningsvärden	116 767 349	116 767 349
	Ingående avskrivningar	-9 341 392	-8 173 718
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 167 674	-1 167 674
	Utgående avskrivningar	-10 509 066	-9 341 392
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 619 000	5 619 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	5 619 000	5 619 000
	Redovisat värde	111 877 283	113 044 957

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 59 800 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 53 000 000 kr och markvärdet till 6 800 000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 8	Laddboxar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 233	27 233
	Utgående anskaffningsvärden	27 233	27 233
	Ingående avskrivningar	-8 169	-5 446
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 723	-2 723
	Utgående avskrivningar	-10 892	-8 169
	Redovisat värde	16 341	19 064

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 000	1 000

Avser en andel i Bovieran BoendeGemenskap.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Sustend Planima	2 231	0
	If Skadeförsäkring	20 807	19 722
	BrfNet	1 240	1 240
	Telia	10 251	10 096
	Protector Värmepump	1 720	1 507
	ABJ Boförvaltning	19 438	18 781
	Nordic Green Design	59 625	0
	IMD	7 865	-686
	Bostadsrätterna	5 360	0
	Vafab Miljö	-4 651	9 097
	Abion	0	236
	El	0	4 759
	Upplupna ränteintäkter	20 483	0
	Öresavrundning	0	-1
	Summa	144 369	64 751

Not 11	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	SBAB Lån 92548383237, ränta 2,86 %, omsätts 2027-11-22	12 540 000	12 540 000
	SBAB Lån 92548464806, ränta 2,75 %, omsätts 2026-10-23	6 297 500	6 355 000
	SBAB Lån 92548383229, ränta 3,94 %, omsätts 2026-01-19	25 010 000	25 020 000
	Avgår kortfristig del av lån, omsätts inom ett år	-31 307 500	-18 905 000
	Summa	12 540 000	25 010 000

Med anledning av att föreningen innehar två lån om totalt 31 307 500 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna arvoden	28 650	28 650
	Upplupna sociala avgifter	8 000	8 000
	Upplupna räntekostnader	975	16 511
	Förutbetalda hyror/avgifter	393 659	362 944
	Upplupna revisionsarvoden	27 000	25 400
	Summa	458 284	441 505

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	Summa ställda säkerheter	50 200 000	50 200 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 1 januari 2026.

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll för omkring 150 000 kr under 2026 enligt underhållsplanen.

Föreningen beslutade hösten -25 på ett medlemsmöte, att investera i solceller till en kostnad om cirka 900 000 kr. Det finansieras med ett nytt lån på 400 000 kr (redan utbetalt) och resterande från föreningens sparkonto hos SBAB. Det har ännu inte kommit igång på grund av för mycket snö på taken.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-05

UNDERSKRIFTER

Sala

Ulf Westblom

Ove Eriksson

Christer Löfgren

Kerstin Englund

Lena Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Jan Linered
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."

ULF ERIC WESTBLOM

Styrelseordförande

Serienummer: dfaba851784437[...]687f4dc4dea90

IP: 90.227.xxx.xxx

2026-03-05 12:35:32 UTC



CHRISTER LÖFGREN

Styrelseledamot

Serienummer: d972383b1227cb[...]2ee142ccd78cf

IP: 78.70.xxx.xxx

2026-03-05 13:51:40 UTC



KERSTIN MARGARETA ENGLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 6a6b99043b20a6[...]2bf1ed9b9e6f0

IP: 78.66.xxx.xxx

2026-03-05 15:18:35 UTC



OVE ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2f50c62548022b[...]3dcc76862448a

IP: 81.225.xxx.xxx

2026-03-06 08:01:08 UTC



LENA VALLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 00f644c3b3f8fe[...]90bb7ec5b1ec5

IP: 90.231.xxx.xxx

2026-03-07 11:17:00 UTC



JAN LINERED

Internrevisor

Serienummer: cc9c3140caed61[...]294777e36cb1f

IP: 213.66.xxx.xxx

2026-03-08 12:10:09 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

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."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-10 15:39:53 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://euti.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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Sala, org.nr. 769616-9106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Sala 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.
- 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.
- 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.
- 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 Sala 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 tryggt 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jan Linered
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."

JAN LINERED

Internrevisor

Serienummer: cc9c3140caed61[...]294777e36cb1f

IP: 213.66.xxx.xxx

2026-03-10 08:32:25 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-10 15:38:32 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://eutil.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 valideringsverktyg för digitala signaturer.