



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Svedala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedala 25:19	2023	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

B Christer Åkesson	Ordförande
Annika Madsen	Styrelseledamot
Annika Warhed	Styrelseledamot
Bo Tage Hedberg	Styrelseledamot
Tommy Per-Evan Eriksson	Styrelseledamot
Leif Karl Erik Eriksson	Suppleant
Per Erik Jönsson	Suppleant

Valberedning

Eva Kristensson
Ronnie Jöneros
Ronnie Svanberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av 2 ledamöter i förening

Revisorer

Christian Rosén Extern revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-17. Ändring i stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Bredband, Telefoni	Telia
El	Entelios
Elnät	Eon
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Syd
VA/vatten	VA Syd

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplan kommer att fastställas under februari 2026. Flerårsbudget kommer att fastställas för perioden 2027- 2030 under våren 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av hyra per 2025-01-01 (5,5%) & 2025-07-01 (4 %)

Förändringar i avtal

Solör Bioenergi Syd har köpt upp Svedala Fjärrvärme och är därmed ny leverantör av Fjärrvärme. VA Syd är ny leverantör av VA/vatten, tidigare Svedala kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 412 823	4 919 026	1 598 633	-
Resultat efter fin. poster	-1 674 737	-2 305 331	-667 950	-
Soliditet (%)	71	70	64	-
Yttre fond	362 282	233 491	108 492	-
Taxeringsvärde	98 000 000	90 200 000	14 000 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	1 059	335	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	92,3	93,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 470	13 483	13 497	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 470	13 483	13 497	-
Sparande / kvm totalyta, kr	96	-67	6	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	96	11	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	134	28	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	55	21	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	302	285	60	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63	4,51	-	-
Räntekänslighet (%)	11,40	12,73	40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 192 915 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi fortsätter kontinuerligt med att minska föreningens förlust. Våra lån som tillsammans med amorteringar står för 38 % av våra kostnader. Dessa lån börjar skrivas om 1 okt 2026, därefter 1 oktober 2027 och 1 okt 2028. Dessa lån har varit bundna till hög ränta under 3 - 5 år. Vi har under 2025 höjt föreningens intäkter med 9,9 % Under 2026 motsvarar höjningen ytterliggare 6 % Under mars 2026 färdigställer vi vår underhållsplan och senare under våren kommer vi även att bli klara med en ny flerårsbudget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	139 645 000	-	-	139 645 000
Fond, yttre underhåll	233 492	-	128 790	362 282
Balanserat resultat	-820 240	-2 305 331	-128 790	-3 254 361
Årets resultat	-2 305 331	2 305 331	-1 674 737	-1 674 737
Eget kapital	136 752 922	0	-1 674 737	135 078 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 125 571
Årets resultat	-1 674 737
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 790
Totalt	-4 929 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 929 097

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 412 823	4 919 026
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 425
Summa rörelseintäkter		5 412 823	4 924 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 033 128	-1 941 715
Övriga externa kostnader	8	-251 654	-304 703
Personalkostnader	9	-42 538	-32 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 085 708	-2 085 708
Summa rörelsekostnader		-4 413 028	-4 365 017
RÖRELSERESULTAT		999 795	559 435
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 148	6 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 678 680	-2 871 063
Summa finansiella poster		-2 674 532	-2 864 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 674 737	-2 305 331
ÅRETS RESULTAT		-1 674 737	-2 305 331

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	192 633 844	194 719 552
Summa materiella anläggningstillgångar		192 633 844	194 719 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		192 633 844	194 719 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 415	10 144
Övriga fordringar	12	674 810	464 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 371	149 434
Summa kortfristiga fordringar		822 596	623 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		252 556	125 000
Summa kassa och bank		252 556	125 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 075 152	748 738
SUMMA TILLGÅNGAR		193 708 996	195 468 290

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 645 000	139 645 000
Fond för yttre underhåll		362 282	233 492
Summa bundet eget kapital		140 007 282	139 878 492
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 254 360	-820 240
Årets resultat		-1 674 737	-2 305 331
Summa ansamlad förlust		-4 929 097	-3 125 570
SUMMA EGET KAPITAL		135 078 185	136 752 922
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 482 620	57 781 890
Summa långfristiga skulder		38 482 620	57 781 890
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 342 470	101 160
Leverantörsskulder		127 130	130 335
Skatteskulder		0	63 200
Övriga kortfristiga skulder		219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	678 372	638 783
Summa kortfristiga skulder		20 148 191	933 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 708 996	195 468 290

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	999 795	559 435
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 085 708	2 085 708
	3 085 503	2 645 143
Erhållen ränta	4 254	6 297
Erlagd ränta	-2 678 680	-2 936 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 077	-285 295
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 396	18 102 525
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 597	-17 989 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 876	-172 412
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-57 960	-57 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-57 960	-57 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	403 916	-230 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	507 804	738 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	911 720	507 804

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bovieran Svedala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	2,50 %
Styr & övervakning	6,67 %
Balkonger	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 712 940	4 198 480
Hysesintäkter p-plats	269 400	260 147
Bredband	168 480	161 352
El, moms	192 915	251 063
Elintäkter fasta	480	0
Elintäkter laddstolpe	0	6 480
Elintäkter laddstolpe moms	31 911	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	750	400
Övernattnings-/gästlägenhet	26 550	28 060
Påminnelseavgift	0	120
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	5 843	4 299
Administrativ avgift	441	588
Vidarefakturerade kostnader	2 525	6 319
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	5 412 823	4 919 026

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 099
Återbäring försäkringsbolag	0	326
Summa	0	5 425

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	277 139	281 836
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 594
Larm och bevakning	8 596	11 725
Städning enligt avtal	59 695	14 625
Städning utöver avtal	4 875	0
Brandskydd	4 035	0
Gårdkostnader	24 451	3 582
Gemensamma utrymmen	5 669	24 565
Garage/parkering	0	1 000
Snöröjning/sandning	0	35 876
Serviceavtal	16 606	13 313
Fordon	2 524	799
Förbrukningsmaterial	18 687	68 612
Summa	422 277	457 527

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	2 525	0
Tvättstuga	0	2 800
Dörrar och lås/porttele	0	17 991
VVS	3 500	0
Elinstallationer	0	8 812
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 213
Hissar	0	6 233
Summa	6 025	46 049

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	362 916	411 323
Uppvärmning	686 387	573 705
Vatten	232 885	237 677
Sophämtning/renhållning	69 068	83 572
Summa	1 351 256	1 306 277

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 307	61 105
Kabel-TV	4 524	0
Bredband	184 739	56 697
Samfällighetsavgifter	0	14 060
Summa	253 570	131 862

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 476
Tele- och datakommunikation	5 411	4 536
Juridiska åtgärder	0	2 900
Revisionsarvoden extern revisor	47 750	0
Styrelseomkostnader	3 931	1 317
Fritids och trivselkostnader	312	7 569
Föreningskostnader	1 958	31 386
Förvaltningsarvode enl avtal	168 683	232 115
Överlåtelsekostnad	4 410	5 732
Pantsättningskostnad	588	1 719
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 500
Administration	5 167	3 453
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	251 654	304 703

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 000	28 700
Arbetsgivaravgifter	6 538	4 191
Summa	42 538	32 891

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 677 050	2 614 060
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 630	2 837
Övriga räntekostnader	0	254 166
Summa	2 678 680	2 871 063

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	197 500 500	197 500 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	197 500 500	197 500 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 780 948	-695 240
Årets avskrivning	-2 085 708	-2 085 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 866 656	-2 780 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 633 844	194 719 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 775 507</i>	<i>55 775 507</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	12 200 000
Summa	98 000 000	90 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 646	80 414
Momsavräkning	0	942
Transaktionskonto	526 528	376 729
Borgo räntekonto	132 636	6 075
Summa	674 810	464 160

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 302	15 741
Förutbet fast skötsel	23 125	70 459
Förutbet städ	5 114	4 875
Förutbet försäkr premier	27 102	26 148
Förutbet kabel-TV	905	0
Förutbet bredband	31 671	32 105
Upplupna intäkter	25 152	0
Upplupna ränteintäkter	0	106
Summa	129 371	149 434

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	4,69 %	19 275 030	19 294 350
Stadshypotek	2027-09-30	4,57 %	19 275 030	19 294 350
Stadshypotek	2028-09-30	4,62 %	19 275 030	19 294 350
Summa			57 825 090	57 883 050
Varav kortfristig del			19 342 470	101 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 319 290 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	303	0
Uppl kostn el	42 909	43 176
Uppl kostnad Värme	81 414	85 000
Uppl kostnad Extern revisor	0	30 000
Uppl kostn vatten	57 798	55 749
Uppl kostnad Sophämtning	4 005	4 128
Förutbet hyror/avgifter	452 943	420 730
Beräkn arvode revision	39 000	0
Summa	678 372	638 783

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 955 500	57 955 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Svedala

Annika Madsen
Styrelseledamot

Annika Warhed
Styrelseledamot

B Christer Åkesson
Ordförande

Bo Tage Hedberg
Styrelseledamot

Tommy Per-Evan Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly
Christian Rosén
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 17:15

DOCUMENT ID:

HkfmPykobg

ENVELOPE ID:

S1GQDJksZg-HkfmPykobg

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Svedala, 769634-2141 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

33810b4844b5c4397b4a96581e6d7ca87f6b41355f4bea2c70f00ee0fe4df8cff4a60632440ddcd0a9d896388de9a400462a408cd1fa3451bbae4180e004ca16

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT CHRISTER ÅKESSON bc.akesson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:19 23.03.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.184.221
2. Tommy Per-Evan Eriksson tomy@vn2000.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 18:56 23.03.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.254.159
3. ANNIKA MADSEN soderslattscliniken@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 07:47 24.03.2026 07:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.32.114
4. Bo Tage Hedberg bo@bohedberg.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:26 23.03.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.32.74
5. Annika Cecilia Warhed annika.warhed@teliacompany.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:49 24.03.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.5
6. Per Christian Rosén christian.rosen@bakertilly.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:44 24.03.2026 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Svedala
Org.nr. 769634-2141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Svedala för år 2025.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Svedala för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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

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 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Rosén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 17:15

DOCUMENT ID:

S1gMQDkkiWe

ENVELOPE ID:

rkM7PkJiWg-S1gMQDkkiWe

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

SHA-512:

0d038a0f46bc685110b1c190b88ae38902f412c57658fc
0e1aa8e639b19c15de6f9cf04ae360253690a4695c242a
126910ff53a13f73ac738595ecab1e2ccdde

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Christian Rosén	Signed	24.03.2026 10:45	eID	Swedish BankID
christian.rosen@bakertilly.se	Authenticated	24.03.2026 10:44	Low	IP: 4.223.120.240

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed