

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Bovieran
Norrköping
Org nr: 769623-4322



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Norrköping får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är 629 tkr sämre än föregående år bl.a. på grund av högre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats den ligger på 7%.

Sedan föreningen startade 2015 har man gjort betydande investeringar. Under 2016 installerades IMD (individuell elavläsning) för 165 tkr. Under 2017 investerade föreningen i en gräsklippare för 38 tkr samt anlade en uteplats med tillhörande friggebod till en kostnad om 145 tkr. Under 2020 installerades en solcellsanläggning för 946 tkr samt byte av styrsystem för ventilation till en kostnad av 125 tkr. Under 2022 installerades laddstolpar för 131 tkr.

Det kommande verksamhetsåret har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 065 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huvudrollen 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Holmtorpsvägen 55 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
12	36	48

Dessutom tillkommer

P-platser
55

Total tomtarea 8 660 m²

Bostäder bostadsrätt 3 836 m²

Årets taxeringsvärde 88 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Växtskötsel	Ambius AB
Systemförvaltning	Varberg Systeminstallationer

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 42 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2023-10-24. Den visar på ett underhållsbehov på 1 676 tkr de närmaste 10 åren vilket innebär en genomsnittlig kostnad på 167 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (service och tvätt fasad)	52 250

Planerat underhåll det kommande året

Beskrivning	Belopp
OVK besiktning	42 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Berggren	Ordförande	2025
Leif Andersson	Sekreterare	2025
Birgitta Ringborg	Vice ordförande	2025
Elisabeth Wörn	Kassör	2024
Per Olsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Pettersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman
Gunn Persson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Britt-Marie Ståhlbom

Valberedning

Annica Åberg
Christer Andersson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Leif Berggren och Elisabeth Wörn var för sig.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

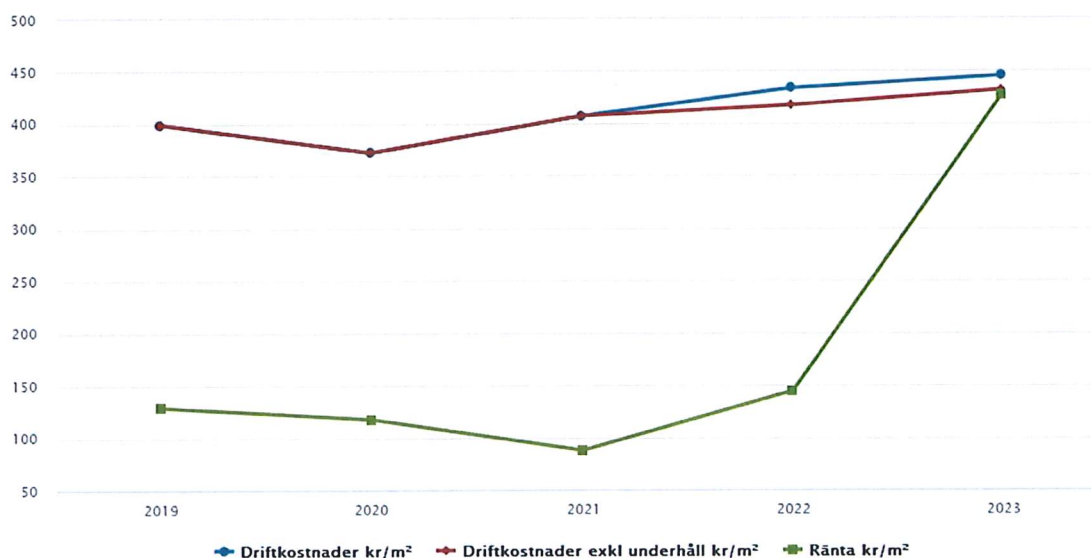
Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %, en höjning av årsavgifterna skedde även 2023-07-01 då avgiften höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 17 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 957 940	3 476 167	3 299 882	3 296 149	3 321 563
Resultat efter finansiella poster	-567 646	62 595	44 963	63 465	73 369
Balansomslutning	123 685 155	125 171 888	125 419 111	126 245 363	126 843 430
Årets kassaflöde	-345 522	547 086	535 627	-727 852	434 161
Soliditet %	62	61	61	61	61
Likviditet %	7	7	6	6	189
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 016	892	852	852	855
Driftkostnader kr/kvm	445	433	407	372	399
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	432	417	407	372	399
Energikostnad kr/kvm	240	246	223	170	225
Underhållsfond kr/kvm	466	402	341	263	212
Sparande kr/kvm	143	308	295	298	293
Ränta kr/kvm	427	144	88	117	129
Skuldsättning kr/kvm	12 124	12 389	12 491	12 755	12 888
Räntekänslighet %	11,9	13,9	14,7	15,0	15,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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 kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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. I energikostnaden ingår även elförbrukning för Individuell mätning av el som debiteras vidare till boende.

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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) 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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 383 000	1 541 000	-2 062 078	62 595
Disposition enl. årsstämmobeslut			62 595	-62 595
Reservering underhållsfond		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 250	52 250	
Årets resultat				-567 646
Vid årets slut	77 383 000	1 785 750	-2 244 233	-567 646

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 999 482
Årets resultat	-567 646
Årets fondreservering enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 250
Summa	-2 811 878

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 811 878
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 957 940	3 476 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 257	262 055
Summa rörelseintäkter		4 233 197	3 738 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 708 266	-1 662 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 800	-349 835
Personalkostnader	Not 6	-75 970	-65 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 064 719	-1 058 163
Summa rörelsekostnader		-3 214 755	-3 136 319
Rörelseresultat		1 018 442	601 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 572	13 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 637 661	-553 254
Summa finansiella poster		-1 586 088	-539 308
Resultat efter finansiella poster		-567 646	62 595
Resultat före skatt		-567 646	62 595
Årets resultat		-567 646	62 595

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	120 439 934	121 442 817
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	874 680	936 516
Summa materiella anläggningstillgångar		121 314 614	122 379 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		121 315 614	122 380 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	147 870	145 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	229 274	308 385
Summa kortfristiga fordringar		377 144	453 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 992 397	2 337 919
Summa kassa och bank		1 992 397	2 337 919
Summa omsättningstillgångar		2 369 541	2 791 555
Summa tillgångar		123 685 155	125 171 888

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 383 000	77 383 000
Fond för yttre underhåll		1 785 750	1 541 000
Summa bundet eget kapital		79 168 750	78 924 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 244 232	-2 062 078
Årets resultat		-567 646	62 595
Summa fritt eget kapital		-2 811 878	-1 999 482
Summa eget kapital		76 356 872	76 924 518
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 930 000	10 752 500
Summa långfristiga skulder		11 930 000	10 752 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 579 000	36 771 500
Leverantörsskulder		154 233	114 465
Övriga skulder	Not 16	18 296	31 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	646 754	577 412
Summa kortfristiga skulder		35 398 283	37 494 870
Summa eget kapital och skulder		123 685 155	125 171 888

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-567 646	62 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 064 719	1 058 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	497 073	1 120 758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	76 492	-132 729
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	95 913	82 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 478	1 070 711
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 015 000	-392 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 015 000	-392 500
Årets kassaflöde	-345 522	678 211
Likvidamedel vid årets början	2 337 919	1 790 833
Likvidamedel vid årets slut	1 992 397	2 337 919
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Slutår
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	120	2135
Friggebod	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Installation IMD	Linjär	10	2026
Solceller	Linjär	25	2045
Laddstolpar	Linjär	15	2037
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Gräsklippare	Linjär	10	2026

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 543 336	3 067 776
Hyror, p-platser	208 600	194 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 400	-3 600
Elavgifter	210 404	217 841
Summa nettoomsättning	3 957 940	3 476 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	141 984	137 664
Övriga ersättningar	16 234	23 900
Övriga sidointäkter	11 898	53 528
Erhållna statliga bidrag (statligt elstöd)	89 976	0
Övriga rörelseintäkter	15 166	956
Försäkring ersättningar	0	46 007
Summa övriga rörelseintäkter	275 257	262 055

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-52 250	-62 500
Reparationer	-42 454	-77 057
Arrendeavgifter	-6 108	-5 512
Försäkringspremier	-38 893	-34 184
Kabel- och digital-TV	-178 979	-151 844
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 317	0
Serviceavtal	-31 068	-69 729
Obligatoriska besiktningar	-6 199	-8 266
Snö- och halkbekämpning	-35 739	-5 625
Förbrukningsinventarier	-103 937	-44 481
Fordons- och maskinkostnader	-707	-1 215
Vatten	-102 690	-108 641
Fastighetsel	-316 084	-444 094
Uppvärmning	-503 534	-392 105
Sophantering och återvinning	-59 727	-52 672
Förvaltningsarvode drift	-214 581	-204 810
Summa driftskostnader	-1 708 266	-1 662 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-265 625	-285 806
IT-kostnader	-34 227	-3 699
Arvode, yrkesrevisor	-24 375	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 660	-13 266
Kreditupplysningar	-353	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 633	-4 099
Kontorsmateriel	-3 750	-2 223
Telefon och porto	-450	-624
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 047
Medlems- och föreningsavgifter	-23 900	-15 860
Bankkostnader	-1 827	-2 212
Summa övriga externa kostnader	-365 800	-349 835

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-87 600	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	19 500	-10 500
Övriga personalkostnader	0	-1 606
Sociala kostnader	-7 870	-5 880
Summa personalkostnader	-75 970	-65 586

Föreningen har inga anställda utan endast arvoderad personal. På årsmötet fastställs arvoden till de förtroendevalda dvs styrelsen och internrevisor. Arvodet till styrelsen uppgår till prisbasbeloppet för år 2022 (48 300 kr) och internrevisor har erhållit 500 kr. Det tillkommer Sociala kostnader. I bokföringen avsätts 52 500 kr för kommande styrelsearvoden (prisbasbelopp år 2023) och återförs 13 200 kr från år 2022. $(52\,500 - 13\,200 + 48\,300 = 87\,600)$. På samma sätt har 20 000 kr avsatts för övriga arvoden och 500 kr betalats ut. $(20\,000 - 500 = 19\,500)$.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 002 883	-1 002 883
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Avskrivning Installationer	-58 085	-51 529
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 064 719	-1 058 163

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	597	5 197
Ränteintäkter från likviditetsplacering	48 351	8 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	1
Övriga ränteintäkter	2 619	147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 572	13 946

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 346 002	120 346 002
Mark	8 295 998	8 295 998
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 642 000	128 642 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 199 182	-6 196 299
	-7 199 182	-6 196 299

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 002 883	-1 002 883
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 202 065	-7 199 182
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	112 143 936	113 146 819
Mark	8 295 998	8 295 998

Taxeringsvärden
Totalt taxeringsvärde

	88 800 000	88 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 000 000</i>	<i>73 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 500	37 500
Installationer	1 115 896	1 115 896
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 153 396	1 153 396
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 500	-18 750
Installationer	-194 380	-142 851
	-216 880	-161 601
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Installationer	-58 085	-51 529
	-61 835	-55 279
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-26 250	-22 500
Installationer	-252 466	-194 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-278 716	-216 880
Restvärde enligt plan vid årets slut	874 680	936 516
Varav		
Maskiner och inventarier	11 250	15 000
Installationer	863 430	921 516

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapitalbevis	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 000	1 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	147 870	145 251
Summa övriga fordringar	147 870	145 251

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 479	31 997
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 985	66 406
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 170	25 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 640	184 904
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 274	308 385

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 474 762	1 426 411
Transaktionskonto	512 636	906 508
Summa kassa och bank	1 992 397	2 337 919

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 509 000	47 524 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 544 000	-36 771 500
Långfristig skuld vid årets slut	11 930 000	10 752 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,44%	2023-09-07	11 687 500	-11 685 000	2 500	0
SBAB	3,62%	2023-12-16	13 109 000	-13 109 000	0	0
SBAB	4,56%	2024-03-07	0	11 685 000	2 500	11 682 500
SBAB	4,58%	2024-03-18	0	13 109 000	1 000 000	12 109 000
SBAB	3,62%	2024-11-12	10 752 500	0	0	10 752 500
SBAB	4,44%	2026-07-14	11 975 000	0	10 000	11 965 000
Summa			47 524 000	0	1 015 000	46 509 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 11 682 500 kr, 12 109 000 kr och 10 752 500 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.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	8 082	31 493
Clearing (regleras 2024)	10 214	0
Summa övriga skulder	18 296	31 493

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 800	13 861
Upplupna räntekostnader	1 796	13 261
Upplupna elkostnader	51 401	107 834
Upplupna värmekostnader	80 784	63 986
Upplupna kostnader för renhållning	1 881	1 775
Upplupna revisionsarvoden auktoriserad revisor	22 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	52 500	33 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	588
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	419 593	324 156
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	646 754	577 412

Not 18 Ställda säkerheter

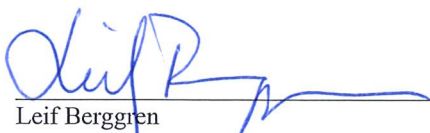
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 309 000	51 309 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2024-03-14

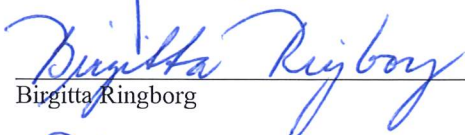
Ort och datum



Leif Berggren



Leif Andersson



Birgitta Ringborg



Elisabeth Wärn



Per-Axel Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024

2/4-24



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Gunn Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Norrköping, org. nr 769623-4322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Norrköping för år 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 i detta dokument.

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 2023 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Norrköping för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

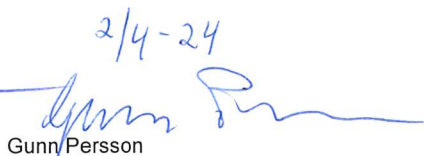
Linköping den 25 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor

2/4-24


Gunn Persson

Förtroendevald revisor