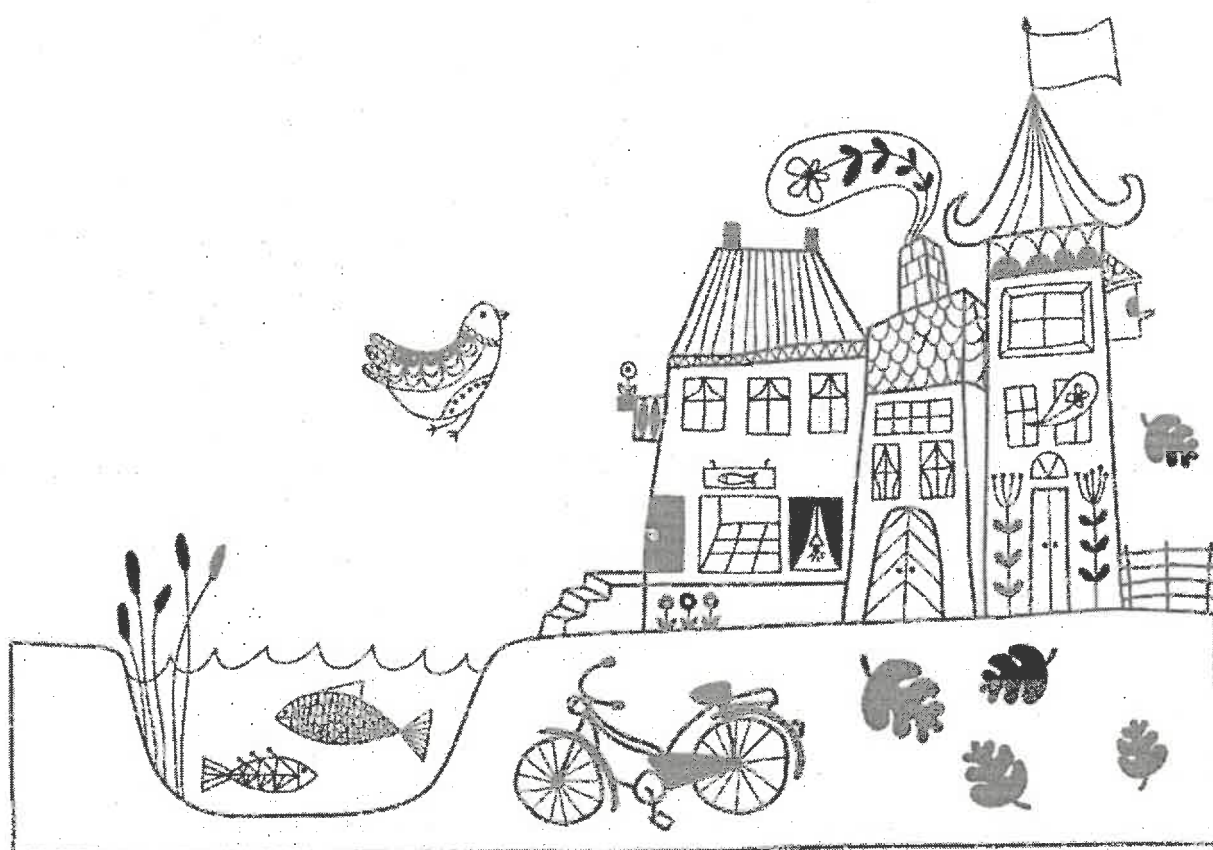


Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Bovieran Eskilstuna
Org.nr: 769616-9205



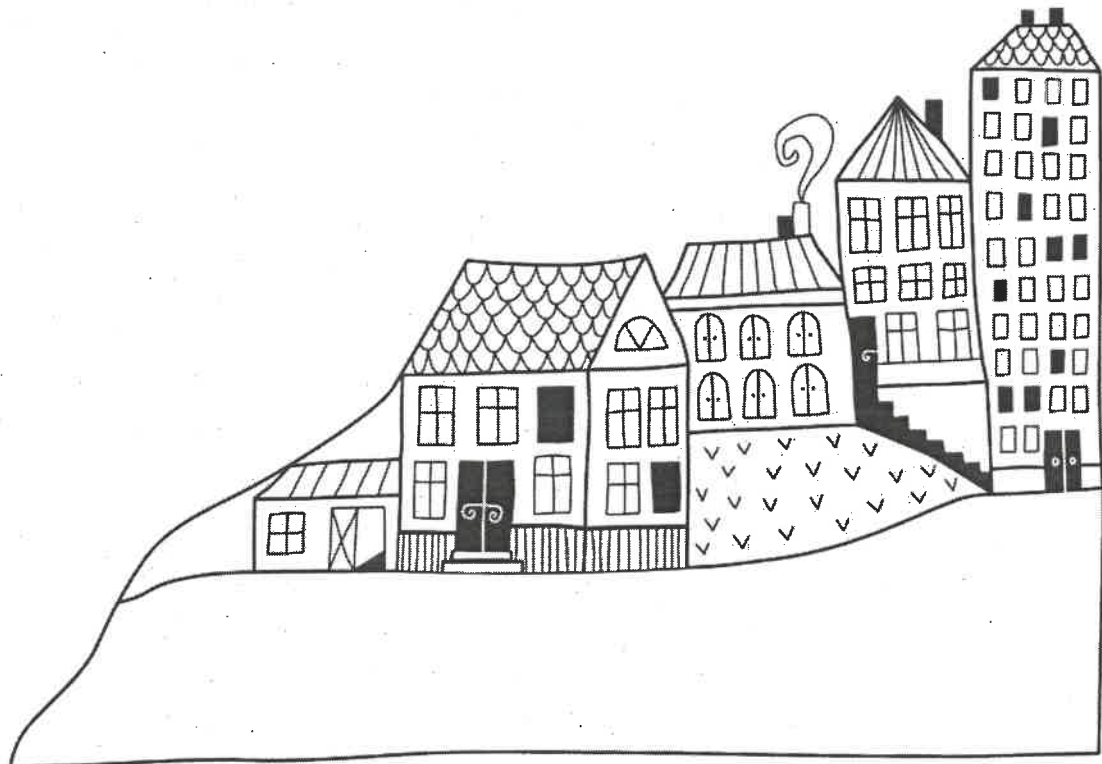
MP

MPW

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



MP SK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bovieran Eskilstuna
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att 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 har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårrets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-26 och nuvarande stadgar 2022-05-31.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras och klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 274% till 536 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 916 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yllekappan 1 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader (varav 1 sophus och 1 cykelrum) med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastighetens adress har ändrats 2022-09-23 från Strimlusevägen 2 till Odlarvägen 9 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

MP 2023

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
15	39	54

Dessutom tillkommer:

P-platser	Gemensamhetslokal	Gästlägenhet
60	1	1

Bostäder bostadsrätt	4 273 m ²
Total bostadsarea	4 273 m ²

Årets taxeringsvärde	88 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Bovieran bostadsrättsföreningar kallad Bovieran BoendeGemenskap. Bostadsrättsföreningen äger via 1 andel i Bovieran BoendeGemenskap. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Bovierans verksamhet.

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Eskilstuna Tunafors S:1. Den har inrättats för att tillgodose föreningens och Yllevarianten 1 och Yllevarianten 2 gemensamma behov av tryckbankar. Föreningen svarar för 1/3 av driftkostnaderna.

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 10 tkr och planerat underhåll för 24 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Styrelsen har utfört besiktning av fastigheten 2023-06-14.

Underhållsplan: Underhållsplan har färdigställts och implementerats. Den årliga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgår till 248 tkr. Planerad avsättningen för verksamhetsåret 2023 uppgår till 248 tkr, som beslutas på föreningsstämman enligt förslag till resultatdisposition.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att vid ett underhåll som avser ett utbyte av en komponent aktiveras utgiften för ersättningskomponenten och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Denna ersatta komponents anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tar bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filtterbyte ventilation	11 044
Huskropp utvändigt (material)	8 510
Rengöring tak	4 556

MP

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Portström	Ordförande	2025
Björn Andersson	Vice ordförande	2024
Tommy Falk	Ledamot	2024
Anders Mako	Ledamot	2025
Olavi Antila	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Dahlén	Suppleant	2024
Ann-Charlotte Altis	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rådek KB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Collén	2024
Paul Westerlund	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret sagt upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen och beslutat att anlita Nabo som nya förvaltare av föreningen från och med verksamhetsåret 2024.

Under året har föreningen investerat i mätare för individuell debitering av el för föreningens bostadsrättsinnehavare.

Regressionsärendet mot tillverkaren av batteriet som orsakade branden 2022 vanns under 2023, vilket innebär att BRF:s ekonomi ej drabbats av någon kostnad där av. Återbetalningen av självriskan på 96 tkr erhöles i december 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter (digitala tjänster), vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

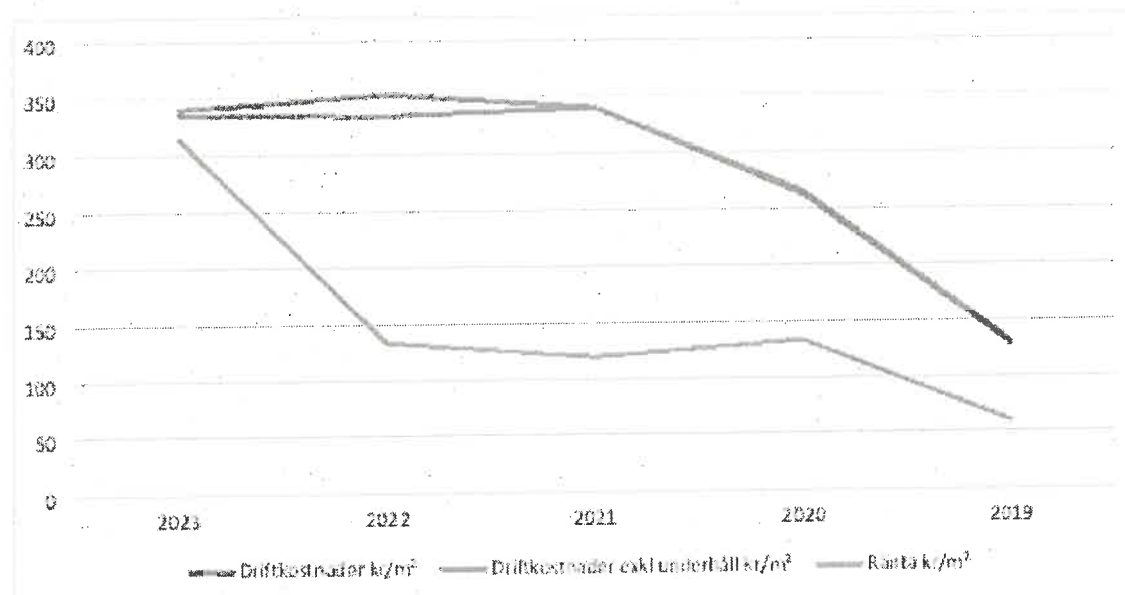
MPM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 928 058	3 393 482	3 244 420	3 028 081	1 436 711
Rörelsens intäkter	4 115 668	3 579 374	3 429 556	3 093 479	1 467 312
Resultat efter finansiella poster	-658 687	-493 342	-512 501	-601 189	-272 576
Årets resultat	-658 687	-493 342	-512 501	-601 189	-272 576
Resultat exkl avskrivningar	916 268	1 076 280	1 055 779	966 420	511 229
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond*	916 268	798 522	778 021	688 662	372 350
Balansomslutning	171 482 433	172 982 958	174 501 054	176 626 092	177 045 332
Årets kassalöfde	-81 793	43 400	-399 194	952 811	911 976
Soliditet %	73	72	72	71	72
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	536	274	268	319	218
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	7	6	8	218
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	91	91	89
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,1	0,1	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	890	767	734	657	307
Driftkostnader kr/kvm	334	351	340	264	130
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	328	332	340	261	129
Energikostnad kr/kvm	179	158	160	135	80
Underhållsfond kr/kvm	205	205	160	95	33
Reservering till underhållsfond kr/kvm*	-	65	65	65	33
Sparande kr/kvm	220	271	247	229	121
Ränta kr/kvm	313	132	119	133	60
Skuldsättning kr/kvm	10 968	11 092	11 333	11 691	11 698
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 968	11 092	11 333	11 691	11 698
Räntekänslighet %	12,3	14,5	15,4	17,8	38,1

*Föregående års förslagna resultatdispositioner blev bokförda 2022 men skulle ha bokförts under 2023.



MPM

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 andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (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.

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.

Uppllysning vid förlust:

Styrelsen har utarbetat och godkänt en långsiktig ekonomiskplan, som revisorn godkänt. Tidigare stämman har även godkänt förra årsredovisningen där det kommunicerades att minst 500 tkr per år skall amorteras framöver. Detta för att uppnå en långsiktig ekonomisk hållbarhet och på sikt nå ett +/- 0 i enligt med den uppdaterade bostadsrättslagen.

MO m

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 892 000	877 746	-2 264 012	-493 342
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-493 342	493 342
Reservering underhållsfond		0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-658 687
Vid årets slut	126 892 000	877 746	-2 757 354	-658 687

*Föregående års förslagna resultatdispositioner blev bokförda 2022 men skulle ha bokförts under 2023.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 757 354
Årets resultat	-658 687
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 110
Summa	-3 639 931

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 639 931

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 928 058	3 393 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 610	185 892
Summa rörelseintäkter		4 115 668	3 579 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 425 265	-1 501 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-387 148	-392 901
Personalkostnader	Not 6	-61 552	-57 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 574 956	-1 569 622
Summa rörelsekostnader		-3 448 921	-3 521 528
Rörelseresultat		666 747	57 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 785	14 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 339 219	-565 911
Summa finansiella poster		-1 325 434	-551 188
Resultat efter finansiella poster		-658 687	-493 342
Årets resultat		-658 687	-493 342

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	169 746 760	171 314 369
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	160 036	7 382
Summa materiella anläggningstillgångar		169 906 796	171 321 752
Summa anläggningstillgångar		169 906 796	171 321 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	6 095
Övriga fordringar	Not 13	45 580	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 857	146 117
Summa kortfristiga fordringar		148 437	152 214
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	800 000	505 601
Summa kortfristiga placeringar		800 000	505 601
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	627 200	1 003 391
Summa kassa och bank		627 200	1 003 391
Summa omsättningstillgångar		1 575 637	1 661 206
Summa tillgångar		171 482 433	172 982 958

MP DL

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	126 892 000	126 892 000	
Fond för yttre underhåll	877 746	877 746	
Summa bundet eget kapital	127 769 746	127 769 746	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 757 354	-2 264 012	
Årets resultat	-658 687	-493 342	
Summa fritt eget kapital	-3 416 041	-2 757 354	
Summa eget kapital	124 353 705	125 012 392	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 891 250	23 932 500
Summa långfristiga skulder		30 891 250	23 932 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 973 750	23 462 500
Leverantörsskulder	Not 18	98 767	98 624
Övriga skulder		0	5 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	164 961	470 994
Summa kortfristiga skulder		16 237 478	24 038 066
Summa eget kapital och skulder		171 482 433	172 982 958

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-658 687	-493 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 574 956	1 569 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916 269	1 076 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 777	-8 126
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-311 838	5 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 208	1 073 400
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier (installation IMD)	-160 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-530 000	-1 030 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	-1 030 000
Årets kassaflöde	-81 792	43 400
Likvidamedel vid årets början	1 508 992	1 465 592
Likvidamedel vid årets slut	1 427 200	1 508 992
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

MP

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inlyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Komponent	70
Elinstallationer	Komponent	55
Fasad	Komponent	100
Fönster	Komponent	60
Hiss	Komponent	50
Stomme (inkl. glastak)	Komponent	130
Tak	Komponent	70
Vatten och avlopp	Komponent	60
Ventilation	Komponent	55
värmsystem	Komponent	60
Installationer IMD	Linjär	15
Dator	Linjär	5

Markvärdet 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	3 595 248	3 126 276
Hyror, p-platser	262 587	259 200
Hyror, övriga	7 700	7 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 200	-1 794
Hyres- och avgiftsbortfall, övrigt	-75	0
Elavgifter	75 798	2 400
Summa nettoomsättning	3 928 058	3 393 482

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	130 896	148 878
Övriga avgifter	500	15 416
Övriga ersättningar	18 876	19 721
Fakturerade kostnader	20 000	1 579
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	120	300
Försäkringsersättningar	17 219	0
Summa övriga rörelseintäkter	187 610	185 892

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-24 110	-83 585
Reparationer	-10 421	-21 312
Samfällighetsavgifter	-11 582	-12 022
Försäkringspremier	-47 461	-52 783
Kabel- och digital-TV	-130 896	-149 236
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 589	0
Servicavtal	0	-8 164
Obligatoriska besiktningar	-2 130	-28 254
Snö- och halkbekämpning	-40 396	-43 069
Drift och förbrukning, övrigt	-5 287	0
Förbrukningsinventarier	-17 055	-59 916
Frakter och transporter	0	-595
Vatten	-144 618	-132 157
Fastighetsel	-164 881	-154 721
Hushållsel	-56 738	0
Uppvärmning	-397 089	-387 982
Söphantering och återvinning	-79 780	-80 318
Förvaltningsarvode drift	-284 232	-286 933
Summa driftskostnader	-1 425 265	-1 501 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-335 881	-335 431
Resekostnader	-1 672	-2 512
IT-kostnader	-2 975	-2 975
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 050	-7 850
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-7 469
Kontorsmateriel	-4 387	-2 950
Telefon och porto	-1 240	-4 250
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-10 000
Köpta tjänster	-437	-360
Bankkostnader	-3 631	-3 090
Summa övriga externa kostnader	-387 148	-392 901

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 501	-48 300
Sociala kostnader	-9 051	-9 660
Summa personalkostnader	-61 552	-57 960

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 567 609	-1 567 609
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 013	-2 013
Avskrivning Installationer	-5 334	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 574 956	-1 569 622

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 682	5 430
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 094	9 293
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 785	14 723

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 339 219	-565 971
Övriga räntekostnader	0	60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 339 219	-565 911

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	170 433 284	170 433 284
Mark	6 367 716	6 367 716
	176 801 000	176 801 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	176 801 000	176 801 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 486 631	-3 919 022
	-5 486 631	-3 919 022
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 567 609	-1 567 609
	-1 567 609	-1 567 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 054 240	-5 486 631
Restvärde enligt plan vid årets slut	169 746 760	171 314 369

Varav

Byggnader	163 379 044	164 946 653
Mark	6 367 716	6 367 716

Taxeringsvärden

Bostäder	88 800 000	88 800 000
Totalt taxeringsvärde	88 800 000	88 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>74 000 000</i>	<i>74 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 800 000</i>	<i>14 800 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	10 067	10 067
	10 067	10 067
Årets anskaffningar		
Installationer	160 000	0
	160 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	170 067	10 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 685	-671
	-2 685	-671
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 013	-2 013
Installationer	-5 333	0
	-7 346	-2 013
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 698	-2 685
Installationer	-5 333	0
	-10 031	-2 685
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 031	-2 685
Restvärde enligt plan vid årets slut	160 036	7 382
Varav		
Inventarier och verktyg	5 369	7 382
Installationer	154 667	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	0	6 095
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 095

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44 358	2
Momsfordringar	1 222	0
Summa övriga fordringar	45 580	2

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 893	991
Förutbetalda försäkringspremier	28 615	26 687
Förutbetalda driftkostnader	0	2 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	83 858
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 908	12 906
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 229	992
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 212	18 526
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 857	146 117

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar (Swedbank, 3 och 6 månader)	800 000	505 601
Summa övriga kortfristiga placeringar	800 000	505 601

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (Aros Kapital)	1 009	3 630
Transaktionskonto (Swedbank)	626 191	999 761
Summa kassa och bank	627 200	1 003 391

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 865 000	47 395 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 943 750	-23 432 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	-30 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 891 250	23 932 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,81%	2023-05-15	23 447 500,00	-22 943 750,00	503 750,00	0,00
SBAB	4,49%	2024-05-15	0,00	8 943 750,00	0,00	8 943 750,00
SBAB	4,78%	2024-05-15	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
SBAB	2,81%	2025-04-16	23 947 500,00	0,00	15 000,00	23 932 500,00
SBAB	3,81%	2026-05-19	0,00	7 000 000,00	11 250,00	6 988 750,00
Summa			47 395 000,00	0,00	530 000,00	46 865 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristig skuld och amortera 30 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två SBAB lån om 7 000 000 kr och 8 943 750 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.

MPO

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	71 965
Ej reskontraförda leverantörsskulder	98 767	26 659
Summa leverantörsskulder	98 767	98 624

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 833	6 168
Upplupna elkostnader	31 477	19 905
Upplupna vattenavgifter	12 492	11 270
Upplupna värmekostnader	54 200	56 758
Upplupna kostnader för renhållning	6 459	6 729
Upplupna styrelsearvoden	52 500	48 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	321 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 961	470 994

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	50 000 000	50 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2024 hölls en extra föreningsstämma där det beslutades att alla som önskar laddstolpe skall kunna köpa en nyttjanderätt till nu rådande kostnad innan februaris utgång. Projektet skall genomföras under 2024 enligt Naturvårdsverkets gällande krav för erhållit bidrag. Möjligheten kommer även att finnas, till att ansluta ytterligare laddstolpar enligt då rådande marknadsförhållanden.

Stadgarna skall ändras enligt Bostadsrättslagens uppdatering. Beslutet kräver dock att ytterligare en stämma röstar för detta med 2/3 majoritet. Kommer att beslutas om på årsstämma 2024.

Efter räkenskapsårets utgång förvaltas förening av Nabo.

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

MP

Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 2024-04-03
Ort och datum



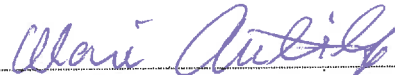
Marie Portström



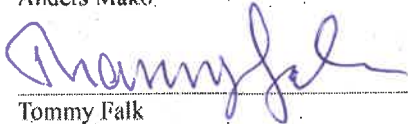
Björn Andersson



Anders Mako



Olavi Antila



Tommy Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04

Baker Tilly Rådek AB



Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Bovieran Eskilstuna

Org.nr 769616-9205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Eskilstuna för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bovieran Eskilstunas finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Bovieran Eskilstuna enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 bolagets 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Eskilstuna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Bovieran Eskilstuna enligt god revisorssed i Sverige och 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB



Denice Nyström
Auktoriserad revisor