

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Bovieran Staffanstorp

Org nr: 769632-5377



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Staffanstorp får 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 Staffanstorps Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-13.

Årets resultat är lägre jämfört med tidigare år till största delen beroende på ökade räntekostnader. Dock har föreningen haft ökade intäkter såsom årsavgifter samt kabel och tv-avgifter. Föreningen har fått en fastighetsavgift för 2022 som påverkar resultatet i år med 112 tkr. Vilken föreningen räknar med att kunna reglera med byggherren under 2024.

Bortsett från räntekostnaderna har värmekostnaden ökat med ca 153 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 249% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 5:377 i Staffanstorps kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 54 st lägenheter, 1 gästlägenhet, 1 gemensamhetslokal med kök samt ett stort atrium med damm och exotiska växter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adress är Vendelvägen 24 i Staffanstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	39
2 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	54	Med värmaruttag
Antal p-platser	7	Gästparkeringar varav 4 st med värmaruttag
Antal lokaler	1	Gästlägenhet
Antal lokaler	1	Gemensamhetslokal med kök

Total tomtarea 7 832 m²

Total bostadsarea 4 273m²

Årets taxeringsvärde 130 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 130 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 205 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets avsättning till underhållsfonden är gjord efter ekonomisk plan. Styrelsen har för avsikt att upprätta en underhållsplan under kommande räkenskapsår.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Andersson	Ordförande	2024
Anna-Karin Persson	Sekreterare	2025
Pia Philipp Karlsson	Vice ordförande	2024
Anders Branell	Ledamot	2024
Owe Voss	Ledamot	2025
Jan Lennartsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Nilsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Bert Persson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Tammelin		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johnna Hansson		2024
Rolf Norlander		2024
Urban Johansson		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har räntekostnaderna ökat vid omsättningen som föranlett ökning av årsavgiften enligt nedan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15%.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 794 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

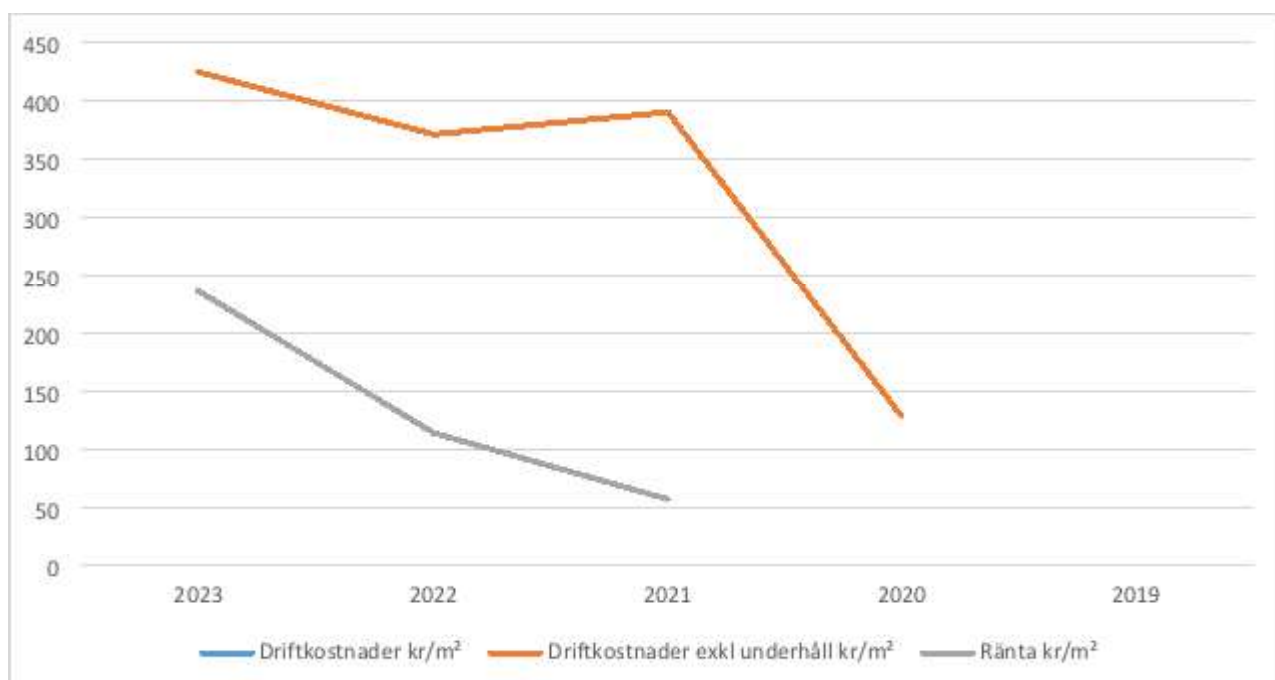


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 644	3 208	2 005	-	-
Rörelsens intäkter	3 850	3 295	3 876	1 940	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 842	-1 639	-918	0	-
Årets resultat	-1 842	-1 639	-918	-	-
Resultat exkl avskrivningar	490	693	636	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	191	493	437	-	-
Balansomslutning	186 076	188 337	190 480	144 771	-
Årets kassaflöde	157	219	823	-	-
Soliditet %*	65	66	66	-	-
Likviditet %	4	4	109	1	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	48	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,1	0,6	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	701	432	-	-
Driftkostnader kr/kvm	423	371	390	128	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	371	390	128	-
Energikostnad kr/kvm*	172	159	89	-	-
Underhållsfond kr/kvm	163	93	47	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	70	47	47	-	-
Sparande kr/kvm*	115	162	149	-	-
Ränta kr/kvm	235	113	57	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	14 960	15 061	15 161	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 960	15 061	15 161	-	-
Räntekänslighet %*	18,3	21,5	35,1	-	-

*obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 012 000	398 832	-1 317 040	-1 639 311
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 639 311	1 639 311
Reservering underhållsfond		299 124	-299 124	
Årets resultat				-1 842 361
Vid årets slut	126 012 000	697 956	-3 255 475	-1 842 361

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -2 956 352

Årets resultat -1 842 361

Årets fondreservering enligt stadgarna -299 124

Summa -5 097 836

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 097 836

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	3 644 300	3 207 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	205 399	86 875
Summa rörelseintäkter		3 849 699	3 294 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 808 988	-1 584 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 779	-476 360
Personalkostnader	Not 6	-70 565	-63 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 332 041	-2 332 041
Summa rörelsekostnader		-4 686 373	-4 456 533
Rörelseresultat		-836 675	-1 161 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	778	5 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 006 464	-483 319
Summa finansiella poster		-1 005 686	-477 461
Resultat efter finansiella poster		-1 842 361	-1 639 311
Årets resultat		-1 842 361	-1 639 311



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	184 693 223	187 025 264
Summa materiella anläggningstillgångar		184 693 223	187 025 264
Summa anläggningstillgångar		184 693 223	187 025 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	27	7 917
Övriga fordringar	Not 12	131 232	131 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	143 018	129 771
Summa kortfristiga fordringar		274 277	269 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 199 186	1 042 013
Summa kassa och bank		1 199 186	1 042 013
Summa omsättningstillgångar		1 473 463	1 311 353
Summa tillgångar		186 166 686	188 336 618



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 012 000	126 012 000
Fond för yttre underhåll		697 956	398 832
Summa bundet eget kapital		126 709 956	126 410 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 255 476	−1 317 040
Årets resultat		−1 842 361	−1 639 311
Summa fritt eget kapital		−5 097 836	−2 956 352
Summa eget kapital		121 612 120	123 454 480
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 747 500	31 962 500
Summa långfristiga skulder		31 747 500	31 962 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 177 500	32 392 500
Leverantörsskulder	Not 16	228 703	151 162
Övriga skulder	Not 17	265	6 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	400 597	369 944
Summa kortfristiga skulder		32 807 066	32 919 637
Summa eget kapital och skulder		186 166 686	188 336 618



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 842 361	-1 639 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 332 041	2 332 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 681	692 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 936	29 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	102 428	-73 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 173	648 997
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-430 000	-430 000
Årets kassaflöde	157 173	218 997
Likvidamedel vid årets början	1 042 013	823 016
Likvidamedel vid årets slut	1 199 186	1 042 013
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 1,4%.

Redovisning av intäkter

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

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 inflyta.

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
Byggnader	Linjär	70

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	3 393 900	2 951 388
Hyror, p-platser	260 400	258 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 000	-3 600
Elavgifter	0	1 220
Summa nettoomsättning	3 644 300	3 207 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	106 920	44 550
Övriga avgifter	2 148	0
Övriga ersättningar	29 701	27 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Erhållna statliga bidrag	66 511	0
Övriga rörelseintäkter	120	15 156
Summa övriga rörelseintäkter	205 399	86 875

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-205 004	-165 340
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 000	0
Försäkringspremier	-38 720	-50 505
Kabel- och digital-TV	-126 665	-107 384
Serviceavtal	-13 743	-12 920
Obligatoriska besiktningar	-99 754	0
Snö- och halkbekämpning	-5 815	-35 033
Drift och förbrukning, övrigt	-828	0
Förbrukningsinventarier	-76 784	-157 796
Fordons- och maskinkostnader	-4 910	0
Vatten	-109 104	-124 434
Fastighetsel	-172 406	-251 566
Uppvärmning	-455 528	-302 813
Sophantering och återvinning	-75 435	-47 191
Förvaltningsarvode drift	-312 293	-329 467
Summa driftskostnader	-1 808 988	-1 584 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-338 439	-353 699
IT-kostnader	-26 815	-1 223
Arvode, yrkesrevisorer	-34 375	-43 438
Övriga förvaltningskostnader	-400	-25 391
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-2 174
Representation	-4 750	0
Kontorsmateriel	-861	0
Telefon och porto	-5 836	-14 835
Medlems- och föreningsavgifter	-18 230	-16 405
Bankkostnader	-3 234	-2 100
Övriga externa kostnader	-36 326	-17 096
Summa övriga externa kostnader	-474 779	-476 360

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-56 897	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	-4 995
Övriga personalkostnader	-3 750	0
Sociala kostnader	-7 920	-6 687
Summa personalkostnader	-70 565	-63 682

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 332 041	-2 332 041
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 332 041	-2 332 041

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	667	5 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Övriga ränteintäkter	109	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	778	5 858

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 004 437	-481 445
Övriga räntekostnader	-2 027	-1 874
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 006 464	-483 319

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	164 214 585	164 214 585
Mark	26 697 415	26 697 415
	190 912 000	190 912 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	164 214 585
Mark	0	12 950 000
	0	177 164 585
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 912 000	368 076 585
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 886 736	-1 554 694
	-3 886 736	-1 554 694
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 332 041	-2 332 041
	-2 332 041	-2 332 041
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 218 777	-3 886 736
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 693 223	187 025 264
Varav		
Byggnader	157 995 808	160 327 849
Mark	26 697 415	26 697 415
Taxeringsvärden		
Bostäder	130 200 000	130 200 000
Totalt taxeringsvärde	130 200 000	130 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 200 000</i>	<i>50 200 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	27	17
Kundfordringar	0	7 900
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27	7 917

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	109	305
Fordringar hos leverantörer	0	225
Övriga kortfristiga fordringar	131 123	131 123
Summa övriga fordringar	131 232	131 653

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 360	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	88 425
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 724	41 346
Övriga kortfristiga fordringar	90 934	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 018	129 771

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 199 186	1 042 013
Summa kassa och bank	1 199 186	1 042 013

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	63 925 000	64 355 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–215 000	–215 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	–31 962 500	–32 177 500
Långfristig skuld vid årets slut	31 747 500	31 962 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-07-17	32 177 500,00	–32 070 000,00	107 500,00	0,00
SBAB	0,82%	2024-07-17	32 177 500,00	0,00	215 000,00	31 962 500,00
SBAB	4,45%	2026-07-14	0,00	16 035 000,00	53 750,00	15 981 250,00
SBAB	4,10%	2029-07-16	0,00	16 035 000,00	53 750,00	15 981 250,00
Summa			64 355 000,00	0,00	430 000,00	63 925 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 31 962 500 kr villkorsändras och 215 000 kr amorteras varför totalt 32 177 500 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 747 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 61 775 000 kr.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	48 781	92 347
Ej reskontraförda leverantörsskulder	179 923	58 815
Summa leverantörsskulder	228 703	151 162

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Clearing	265	6 032
Summa övriga skulder	265	6 032



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	0	2 740
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 551	658
Upplupna elkostnader	34 531	42 025
Upplupna kostnader för renhållning	0	15 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 652
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 515	306 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 597	369 944

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att öka avgifterna med 20% från 2024-01-01.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bertil Andersson

Anna-Karin Persson

Pia Philipp Karlsson

Anders Branell

Owe Voss

Jan Lennartsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Bert Persson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorp

Org.nr 769632-5377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Staffanstorp för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-17 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Staffanstorp för räkenskapsåret 2023 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt.

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor