

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Bovieran Skövde  
Org nr: 769623-4330



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat är bättre än tidigare år pga det statliga elstödet på 108 955 sek.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på den höga avskrivningskostnaden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 597% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alvakällan 1 i Skövde Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adress är Gröna vägen 101 i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
2 rok	12
3 rok	36
<b>Summa</b>	<b>48</b>

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
<b>P-platser</b>	<b>60</b>

Total tomtarea 9 702 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 836 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 69 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i BBG, Bovierans Boendegemenskap och Bostadsrätterna.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning och viss lokalvård
Växtlaget Sverige AB	Trädgårdsskötsel
Assemblin	Webportal för driftövervakning
Telia AB	Tv, Internet
Skövde Energi	El-nätet
Billinge Energi	El
R/C Hiss	Hisservice/jour
Skövde Energi AB	Fjärrvärme, Vatten & Avlopp
Kiwa Hiss	Hissgaranti
Stanley Security Sverige AB	Teknisk service, brandlarm CCTV-system
Husqvarna Commercial Solutions AB	Leasing robotgräsklippare



### 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 53 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdaterades senast i november 2023 och visar enbart några mindre underhållsåtgärder men uppgår till en total kostnad på 131 tkr för de närmsta 10 åren. Det innebär en genomsnittlig kostnad på 13,1 tkr/år. Det finns även en särskild underhållsplan framtagen för den inglasade vinterträdgården på föreningens fastighet. Underhållsplanen uppgår till en kostnad på 468 tkr för de närmsta 10 åren. Det innebär en genomsnittlig kostnad på 47 tkr/år.

Avsättning har under årets gjorts med 208 tkr i enlighet med ekonomisk plan och fastställt taxeringsvärde.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Plantering av nya växter	29 970
--------------------------	--------



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dan Engström	Ordförande	2024
Lennart Björkholm	Sekreterare	2025
Bengt-Arne Johansson	Vice ordförande	2024
Ove Kjellgren	Ledamot	2025
Elsie Hammarlund	Ledamot	2024
Sven Hammarlund	Ledamot	2024
Göran Jonsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna-Lena Johansson	Suppleant	2025
Horst Daxecker	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorcentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024
Bo Larsson	Förtroendevald revisor	2024

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bernt Karlsson	2024
Gull-Maj Kjellgren	2024
Jonny Skarström	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två av tre firmatecknare. Firmatecknare är Dan Engström, Ove Kjellgren och Bengt-Arne Johansson som är utsedda av styrelsen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

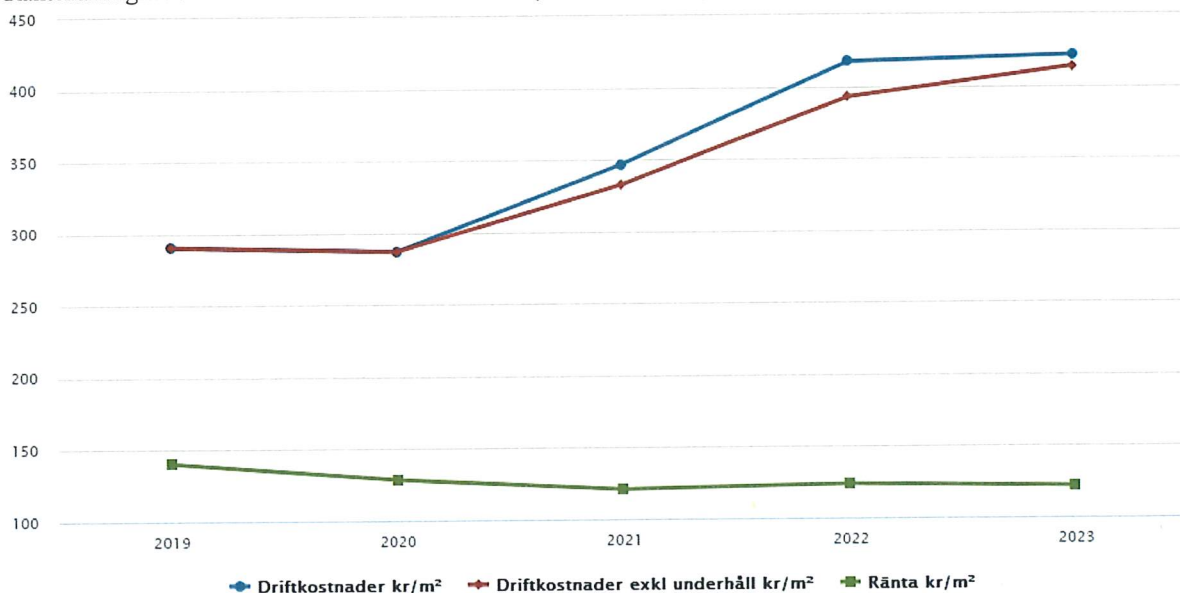
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 356 814	3 083 911	3 017 398	2 898 694	2 835 744
Resultat efter finansiella poster	3 320	-387 490	-120 083	-66 497	-253 553
Resultat exkl avskrivningar	1 228 447	836 536	1 098 443	1 118 801	927 224
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 020 447	618 536	880 443	899 901	708 324
Balansomslutning	129 444 819	130 882 897	131 117 700	131 340 964	132 333 889
Soliditet %	66	66	66	66	65
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	187	24	20	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	540	597	601	339	502
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	868	793	779	735	703
Driftkostnader kr/kvm	422	418	347	287	290
Energikostnad kr/kvm	208	224	194	154	135
Reservering till underhållsfond kr/kvm	54	57	57	57	57
Sparande kr/kvm	300	243	300	292	242
Ränta kr/kvm	122	124	121	128	140
Skuldsättning kr/kvm	11 192	11 576	11 578	11 581	11 847
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 192	11 576	11 578	11 581	11 847
Räntekänslighet %	12,9	14,6	14,9	15,8	16,9





## 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 879 687	14 393 000	1 222 342	-2 284 801	-387 490
Disposition enl. årsstämmobeslut				-387 490	387 490
Reservering underhållsfond			208 000	-208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 970	29 970	
Årets resultat					3 320
<b>Vid årets slut</b>	<b>72 879 687</b>	<b>14 393 000</b>	<b>1 400 372</b>	<b>-2 850 321</b>	<b>3 320</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 672 291
Årets resultat	3 320
Årets fondreservering enligt stadgarna	-208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 970
<b>Summa</b>	<b>-2 847 001</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 847 001**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 356 814	3 083 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 395	120 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 600 209</b>	<b>3 204 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 617 114	-1 601 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 384	-237 588
Personalkostnader	Not 6	-71 900	-67 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 225 126	-1 224 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 135 524</b>	<b>-3 130 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>464 685</b>	<b>74 149</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 999	3 976
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 175	9 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-467 539	-474 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-461 365</b>	<b>-461 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 320</b>	<b>-387 490</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 320</b>	<b>-387 490</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	125 683 483	126 908 609
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>125 683 483</b>	<b>126 908 609</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 683 483</b>	<b>126 908 609</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 525	1 420
Övriga fordringar	Not 11	7 184	7 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	166 806	123 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 515</b>	<b>132 053</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 584 820	3 842 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 584 820</b>	<b>3 842 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 761 336</b>	<b>3 974 287</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>129 444 819</b>	<b>130 882 897</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	87 272 687	87 272 687	
Fond för yttre underhåll	1 400 372	1 222 342	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>88 673 059</b>	<b>88 495 029</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 850 321	-2 284 801	
Årets resultat	3 320	-387 490	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 847 001</b>	<b>-2 672 291</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>85 826 058</b>	<b>85 822 738</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 000 000	42 932 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 000 000</b>	<b>42 932 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 932 500	1 472 500
Leverantörsskulder		144 644	121 272
Övriga skulder	Not 15	69 535	26 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	472 082	507 521
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 618 761</b>	<b>2 127 659</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>129 444 819</b>	<b>130 882 897</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 320	-387 490
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 225 126	1 224 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 228 446</b>	<b>836 536</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-44 462	-21 876
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	31 102	162 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 215 086</b>	<b>977 347</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-33 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-33 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 472 499	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 472 499</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-257 413</b>	<b>934 346</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 842 234</b>	<b>2 907 888</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 584 821</b>	<b>3 842 234</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# 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. 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonginglasning 10 lgh	Linjär	30
Solceller	Linjär	25
Gemensam EI (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	5

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	2 946 816	2 833 776
Hyror, bostäder, <i>Hyra laddstolpar</i>	1 898	1 050
Hyror, p-platser	194 800	197 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-70 500	-55 500
Elavgifter, <i>Elschabloner</i>	283 800	107 085
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 356 814</b>	<b>3 083 911</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 224	100 224
Övriga avgifter	3 056	0
Övriga ersättningar, <i>överlåtelseavgift, övernattningslägenhet, laddning elbilar</i>	27 304	16 558
Övriga sidointäkter, <i>försäljning av el från solceller</i>	3 376	3 594
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	298
Erhållna statliga bidrag	108 955	0
Övriga rörelseintäkter	480	-93
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>243 395</b>	<b>120 581</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-29 970	-94 324
Reparationer	-53 289	-19 284
Försäkringspremier	-39 843	-36 622
Kabel- och digital-TV	-153 510	-151 076
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 771	-7 280
Serviceavtal	-2 342	-3 640
Obligatoriska besiktningar	-27 694	-41 531
Snö- och halkbekämpning	-80 362	-25 582
Förbrukningsinventarier	-80 663	-36 484
Fordons- och maskinkostnader	-229	0
Frakter och transporter	-163	0
Vatten	-84 589	-82 725
Fastighetsel	-342 248	-385 088
Uppvärmning	-370 605	-392 103
Sophantering och återvinning	-40 702	-39 741
Förvaltningsarvode drift	-303 135	-286 148
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 617 114</b>	<b>-1 601 628</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 616	-134 222
IT-kostnader	-29 211	-40 260
Arvode, yrkesrevisorer	-20 509	-16 216
Övriga förvaltningskostnader	-6 234	-4 500
Kreditupplysningar	-14	-408
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 400	-2 415
Representation	-2 113	-24 685
Telefon och porto	-536	-532
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-10 000
Bankkostnader	-750	-4 350
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-221 384</b>	<b>-237 588</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-60 840	-55 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 100	-2 700
Sociala kostnader	-7 960	-8 602
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-71 900</b>	<b>-67 102</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 150 157	-1 150 157
Avskrivning Markanläggningar	-5 938	-5 938
Avskrivning Markinventarier	-6 600	-5 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-30 620	-30 620
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 812	-31 812
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 225 126</b>	<b>-1 224 026</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	3 999	3 976
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 999</b>	<b>3 976</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-467 539	-475 032
Övriga räntekostnader	0	40
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-467 539</b>	<b>-474 992</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	115 015 706	115 015 706
Balkonginglasning	918 595	918 595
Mark	17 338 386	17 338 386
Byggnadsinventarier	712 796	712 796
Markinventarier, <i>Laddstolpar</i>	62 688	29 688
	<b>134 048 171</b>	<b>134 015 171</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier	0	33 000
	<b>0</b>	<b>33 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>134 048 171</b>	<b>134 048 171</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 900 942	-5 750 785
Balkonginglasning	-153 099	-122 479
Byggnadsinventarier, <i>Solceller och IMD installation</i>	-67 650	-35 838
Markinventarier, <i>Laddstolpar</i>	-17 870	-6 432
	<b>-7 139 561</b>	<b>-5 915 534</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 150 157	-1 150 157
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-31 812	-31 812
Årets avskrivning balkonginglasning	-30 620	-30 620
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Årets avskrivning markinventarier	-12 538	-11 438
	<b>-1 225 127</b>	<b>-1 224 027</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 364 688</b>	<b>-7 139 562</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>128 683 484</b>	<b>126 908 610</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	106 964 607	108 114 764
Mark	17 338 386	17 338 386
Byggnadsinventarier	613 335	645 146
Balkonginglasning	734 876	765 496
Markinventarie	32 280	27 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	69 600 000	69 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>69 600 000</b>	<b>69 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 000 000</i>	<i>61 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 600 000</i>	<i>8 600 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	7 184	7 049
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 184</b>	<b>7 049</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	0	9 098
Förutbetalda försäkringspremier	43 040	0
Förutbetalda driftkostnader	58 796	961
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 098	33 556
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 576	12 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 297	67 394
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 806</b>	<b>123 584</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	3 584 820	3 842 234
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 584 820</b>	<b>3 842 234</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	42 932 500	44 405 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 922 500	-1 462 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-10 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 000 000</b>	<b>42 932 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2023-01-30	1 462 500,00	0,00	1 462 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,13%	2024-12-06	22 942 500,00	0,00	10 000,00	22 932 500,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-01-30	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>44 405 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 472 500,00</b>	<b>42 932 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 000 kr samt omförhandla två lån om 24 932 500 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 882 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	1 051	899
Skuld sociala avgifter och skatter	25 896	25 067
Avräkning lön	42 588	0
Clearing	0	400
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>69 535</b>	<b>26 366</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	34 600	36 063
Upplupna driftskostnader	9 159	13 686
Upplupna elkostnader	48 958	111 163
Upplupna vattenavgifter	7 185	6 776
Upplupna värmekostnader	54 718	54 972
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 984	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 791
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 478	280 070
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>472 082</b>	<b>507 521</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

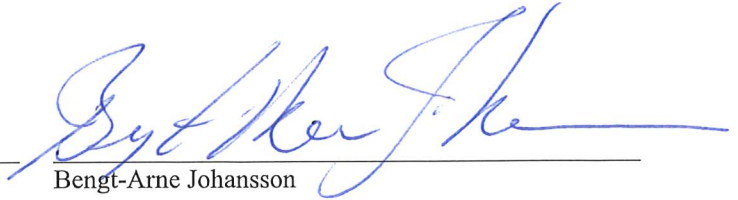
Styrelsens underskrifter

Skövde 24 03 20

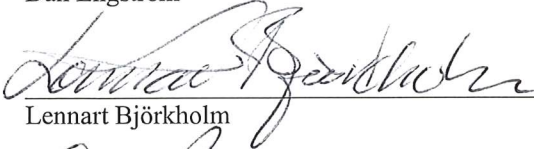
Ort och datum



Dan Engström



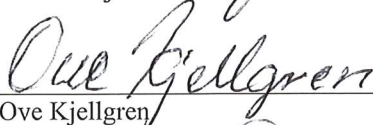
Bengt-Arne Johansson



Lennart Björkholm



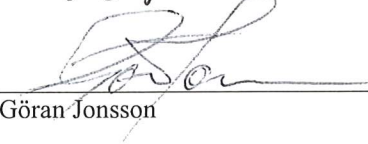
Elsie Hammarlund



Ove Kjellgren



Sven Hammarlund



Göran Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27

RevisorsCentrum i Skövde AB



RevisorsCentrum i Skövde AB  
Staffan Jansson  
Auktoriserad Revisor



Bo Larsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde Org.nr 769623-4330

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde för år 2023.

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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

### 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 föreningens 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 föreningens 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

3

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde 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 revisionssed 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 auktoriserade 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.

Skövde 2024-03-27

RevisorsCentrum i Skövde AB



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor



Bo Larsson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.



Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# BRF Bovieran Skövde

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Bovieran Skövde i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

