

Årsredovisning 2023

Brf Bovieran Salem

769621-4134



KB
M HB AB
M of AB

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Salem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

90
HB
HB
HB
HB
HB

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

90
JO AB
RS
N HB
A ml if

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fårhagen 1	2020	salems

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 4273 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Brand	Ordförande
Bengt Erik Bengtsson	Styrelseledamot
Hans-Olov Boström	Styrelseledamot
Ilse Forsberg	Styrelseledamot
Nils Sparre	Styrelseledamot
Ralph Svensson	Styrelseledamot
Ulla Irene Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Bertil Hoverby
Randolph Öqvist
Christina Björk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Claes Waern	Revisor
Sten Erik Gustav Garpenquist	Revisor
Sten Erik Gustav Garpenquist	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-17. Fråga som krävde två stämmobeslut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

TV och Bredband	Telia
REnhållning	SRV
Städ	Samhall
Trädgård inne	Monarda HB
Värme	Södertörns Fjärrvärm
El	Vattenfall
Teknisk support	Systeminstallation

Övrig verksamhetsinformation

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

Föreningen registrerades 2010-04-28.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta Bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fårhagen 1 på adressen Fårhagestigen 3 i Salems Kommun. På fastigheten finns tre byggnader (varav 1 miljöhus och 1 cykelhus) med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd år 2020.

Total bostadarea 4 273 kvm

Total tomtarea 18 054 kvm

LÄGENHETSFÖRDELNING

15 lägenheter om 2 rok och 39 lägenheter om 3 rok, dessutom tillkommer gästlägenhet och gemensamhetslokal med kök samt 58 P-platser

Bostadsrättsföreningen äger via en andel i intresseföreningen Bovieran Gemenskap. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Bovieran AB verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av den höga inflationen i Sverige och världen, har räntorna på föreningens två lån under året justerats från 0.83% till 4.77% respektive 0.86% till 4.85%. Detta har inneburit att styrelsen har tvingats höja hyresavgifterna med ca 61 %

a
AI HB AB
SB ml p

Stämman beslutade att investera och installera Individuell Gemensam El (IMD) i syfte att senare även investera i solpaneler, vilket är ett viktigt miljömål för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%, 2023-06-01 med 10%, 2023-09-01 med 15% och 2023-12-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början 84 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 82 (två medlemmar avlidit under året)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 028 408	3 309 055	3 148 595	765 631
Resultat efter fin. poster	-2 261 265	-1 966 020	-1 706 783	144 244
Soliditet (%)	72	72	72	-
Yttre fond	490 578	290 578	-	-
Taxeringsvärde	104 800 000	104 800 000	76 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	836	672	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,7	86,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 931	12 950	-	-
Skuldsättning per kvm	12 946	12 950	-	-
Sparande per kvm	51	120	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	41	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	124	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	59	-	-
Energikostnad per kvm	209	223	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	1,34	-	-
Räntekänslighet	15,47	19,27	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar av fastighetens värde. F. n. kommer inga åtgärder att vidtas

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	134 380 000	-	-	134 380 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000	-	-	14 400 000
Fond, yttre underhåll	581 156	-	-90 578	490 578
Balanserat resultat	-2 143 695	-1 966 020	90 578	-4 019 137
Årets resultat	-1 966 020	1 966 020	-2 261 265	-2 261 265
Eget kapital	145 251 441	0	-2 261 265	142 990 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 019 137
Årets resultat	-2 261 265
Totalt	-6 280 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 173
Balanseras i ny räkning	-6 401 229
	-6 280 402

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

90
HB HB
N HB
if

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 028 408	3 309 055
Övriga rörelseintäkter	3	1	49 566
Summa rörelseintäkter		4 028 409	3 358 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 910 859	-1 762 824
Övriga externa kostnader	9	-236 238	-466 740
Personalkostnader	10	-75 422	-60 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 478 132	-2 478 132
Summa rörelsekostnader		-4 700 652	-4 767 888
RÖRELSERESULTAT		-672 242	-1 409 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 764	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 603 787	-556 808
Summa finansiella poster		-1 589 022	-556 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 261 265	-1 966 020
ÅRETS RESULTAT		-2 261 265	-1 966 020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB" and "M".

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	197 462 302	199 940 434
Summa materiella anläggningstillgångar		197 462 302	199 940 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 462 302	199 940 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 430	12 215
Övriga fordringar	13	34 686	34 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 517	102 216
Summa kortfristiga fordringar		157 633	148 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600 574	1 151 655
Summa kassa och bank		1 600 574	1 151 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 758 207	1 300 159
SUMMA TILLGÅNGAR		199 220 509	201 240 593

9W
HB
M
HB
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 780 000	148 780 000
Fond för yttre underhåll		490 578	581 156
Summa bundet eget kapital		149 270 578	149 361 156
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 019 137	-2 143 695
Årets resultat		-2 261 265	-1 966 020
Summa ansamlad förlust		-6 280 402	-4 109 715
SUMMA EGET KAPITAL		142 990 176	145 251 441
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 317 500	55 400 000
Leverantörsskulder		328 067	100 605
Övriga kortfristiga skulder		29 429	24 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	555 337	464 486
Summa kortfristiga skulder		56 230 333	55 989 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 220 509	201 240 593

HB
an
HB
7

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-672 242	-1 409 268
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 478 132	2 478 132
	1 805 890	1 068 864
Erhållen ränta	14 764	56
Erlagd ränta	-1 606 878	-555 022
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 776	513 899
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 129	54 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	326 772	45 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	531 419	614 142
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-215 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-215 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-82 500	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-82 500	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	448 919	218 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 151 655	932 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 600 574	1 151 655

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bovieran Salem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 4 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 574 758	2 875 356
Hysesintäkter, p-platser	211 676	265 500
Kabel-TV/Bredband	154 872	146 716
Intäktsreduktion	0	-1 200
El	41 801	1 500
Övriga intäkter	45 301	21 183
Summa	4 028 408	3 309 055

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	1	2
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	29 359
Övriga rörelseintäkter	0	20 205
Summa	1	49 566

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	160	0
Besiktning och service	126 366	169 321
Städning	115 146	31 193
Trädgårdsarbete	0	977
Övrigt	178 756	278 818
Snöskottning	33 719	19 438
Summa	454 147	499 746

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	5 708
Bostäder	0	5 361
Värme	0	4 669
Ventilation	26 966	0
El	31 288	0
Hissar	2 123	0
Gräsklipp	49 439	0
Summa	109 816	15 738

80
RB HB
N HB RB
M if

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Gård/markytor	79 173	0
Summa	79 173	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	178 156	174 003
Uppvärmning	558 857	529 404
Vatten	156 192	251 812
Sophämtning	107 373	83 343
Summa	1 000 578	1 038 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Övrigt	22 143	0
Fastighetsförsäkringar	56 895	50 030
Kabel-TV	160 534	143 310
Bredband	27 574	2 088
Bredband/Kabeltv	0	13 349
Summa	267 146	208 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	115 362	84 154
Förbrukningsmaterial	23 909	75 463
Juridiska kostnader	10 447	1 594
Revisionsarvoden	31 500	35 969
Ekonomisk förvaltning	55 020	269 561
Summa	236 238	466 740

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	65 700	52 200
Sociala avgifter	9 722	7 993
Summa	75 422	60 193

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ad", "BB", "HB", and a large signature.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 602 904	556 797
Övriga räntekostnader	883	11
Summa	1 603 787	556 808

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 895 200	204 680 000
Årets inköp	0	215 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 895 200	204 895 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 954 766	-2 476 634
Årets avskrivning	-2 478 132	-2 478 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 432 898	-4 954 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	197 462 302	199 940 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 700 000</i>	<i>18 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
Summa	104 800 000	104 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 686	34 073
Summa	34 686	34 073

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 978	44 201
Försäkringspremier	40 639	43 347
Kabel-TV	26 712	0
Bredband	1 043	1 043
Förvaltning	14 145	13 625
Summa	106 517	102 216

HB 9 ✓
M HB 18
A HB ml 7

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-10-30	4,85 %	27 587 500	27 662 500
SBAB	2024-11-14	4,77 %	27 730 000	27 737 500
Summa			55 317 500	55 400 000
Varav kortfristig del			55 317 500	55 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 167 500 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 284
El	20 500	20 456
Uppvärmning	83 977	86 163
Utgiftsräntor	0	3 091
Förutbetalda avgifter/hyror	422 860	298 492
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	555 337	464 486

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 påbörjas arbetet med Individuell Gemensam el (IMD) i syfte att skapa förutsättningar för att installera solpaneler vilket på sikt ska sänka föreningens energikostnader.

Underskrifter

Ränninge 8-4-24

Ort och datum

Karin Brand

Karin Brand
Ordförande

Bengt Erik Bengtsson

Bengt Erik Bengtsson
Styrelseledamot

Hans-Olov Boström

Hans-Olov Boström
Styrelseledamot

Ilse Forsberg

Ilse Forsberg
Styrelseledamot

Nils Sparre

Nils Sparre
Styrelseledamot

Ralph Svensson

Ralph Svensson
Styrelseledamot

Ulla Irene Larsson

Ulla Irene Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 8-4-24

Claes Waern

Claes Waern
Revisor

Sten Erik Gustav Garpenquist

Sten Erik Gustav Garpenquist
Revisor

ZB
in HB AB
Ame f

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Salem
Org.nr. 769621-4134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Salem 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den Förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Bovieran Salem för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

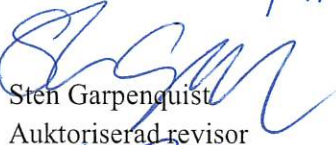
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Södertälje den 8 april 2024



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor



Claes-Bertil Waern
Förtroendevald revisor

