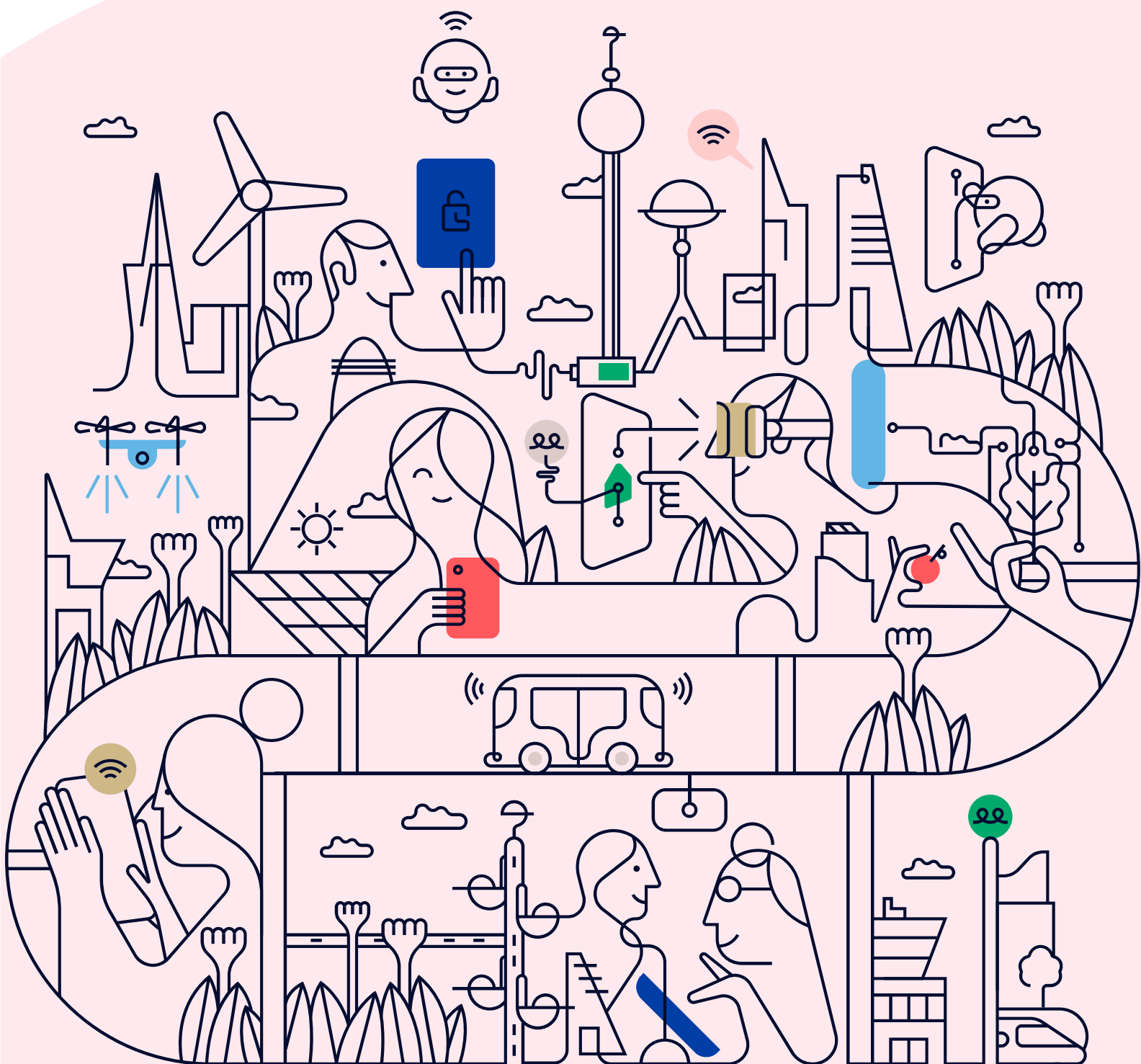




Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Borgholm

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESEDAN 5	2018	BORGHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkr. Kalmar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2018

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Nobert Donald Nilsson	Ordförande
Åke Olsson	Styrelseledamot
Aiwest Johansson	Styrelseledamot
Anita Rubin Sundberg	Styrelseledamot
Bo Göran Erik Engdahl	Styrelseledamot
Helen Ottosson	Suppleant
Ester Margareta Sundberg	Suppleant

Valberedning

Tommy Fagerberg och Ingegerd Hylten

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens medlemmar, två i förening

Revisorer

Franz Lindström Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-22. Investering i IMD (Individuell Mätning och Debitering) samt Solceller 140,1 kWp..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Yttre trädgården - enligt beslutad trädgårdsplan. Projektet är nu komplett i alla delar.

Planerade underhåll

2024 ● Service och underhåll av tekniken med våra automatiserade ventilationsluckor i ljusgården.
Leverantör; UBA.

Avtal med leverantörer

Städning, teknisk förvaltning samt vård av yttre trädgården	HSB Sydost
Ljusgården	Ambius
Server tekniska system	Systeminstallation
Fjärrvärme, elnät, vatten, sophantering	Borgholms Energi
Elleverantör	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Telefoni, tv, bredband	Telia
Brf gemenskap	BGB
Brandskydd/OVK	Assemblin
Tekniska underlag	Dox
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Hisservice	Schindler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och balanserar väl mellan åren.

Styrelsen har beslutat höja avgifterna med 10% from 2024-01-01. Den jämförelsevis låga höjning har baserats på en gynnsam kalkyl i samband med installation av solceller.

Ett lån på 12,8 miljoner förföll per 2023-12-31 och löper tills vidare med rörlig ränta. Vi har beslutat avvakta med att binda detta lån tills läget med styrräntan klarnat något.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Installationerna av IMD och solceller utfördes under Augusti utan väsentliga störningar för medlemmarna.

Nytt säljavtal för överskottsproduktion av el har därmed tecknats med vår elleverantör, Vattenfall.

Bevattningsystemet i Ljuskården har förbättrats genom installation av en effektivare hydropress.

Ambius sköter under totalansvar vår ljuskård men med ovärderlig hjälp av vår "inre trädgårdsgrupp"

Vi har utökat vår kapacitet för el-bilar genom att installera fyra nya laddplatser.

Vi har under hösten genomfört 5-års garantibesiktning. En stor mängd påpekanden och anmälningar om fel hade inkommit, men efter besiktningen har i stort sett samtliga av dessa åtgärdats i god ordning av respektive leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 333 671	3 081 180	3 061 665	3 064 517
Resultat efter fin. poster	-2 008 651	-1 993 105	-2 117 629	-2 006 740
Soliditet (%)	63	64	64	65
Yttre fond	878 465	648 465	516 228	345 308
Taxeringsvärde	75 400 000	75 400 000	61 800 000	61 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	699	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 239	12 947	13 017	13 188
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 239	12 947	13 017	13 188
Sparande per kvm totalyta, kr	150	148	141	144
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	56	51	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	97	108	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	45	46	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	198	204	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,00	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 24 525 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat ligger efter avskrivningar och finansiella poster något bättre än budget, huvudsakligen beroende på att installation av IMD och solceller kunde genomföras under sensommaren/hösten och genererade viss ej budgeterad avkastning. Våra förväntningar på projektet är högt ställda, och de första sex månaderna i drift är mycket positiva.

Fjärrvärme och räntekostnader är föreningens största utgiftsposter. Ett lån på 12,8 MSEK förföll vid årsskiftet och två lån på vardera 14,7 MSEK förfaller kommande årsskifte. Det första kommer vi att binda vid halvårsskiftet under antagandet att styrräntan då sänkts med 50 punkter. De två övriga lånen kommer vi att omförhandla vid årsskiftet och binda med varierande löptider. Allt för att distribuera förfallodagarna över tid. Kalkylmässigt kommer den negativa ränteskillnaden för de två större lånen att vara c-a 1,5%. Det förtjänar också att nämnas att solcellerna möjliggjort en förnyad energideklaration för fastigheten som lett till att den numera klassas som ett "grönt hus". Detta innebär att såväl föreningen som medlemmarna kan påräkna 10 punkters rabatt på bundna lån.

Avgifterna höjdes för 2024 med 10% vilket tillsammans med utdebitering för IMD ökar föreningens omsättning med c-a 20%. Ovan beskrivna investeringar innebär betydande besparingar på energisidan inklusive försäljning av överskottsel till nätet vilket kommer att balansera en del av förväntade höjda räntekostnader. Styrelsen ser f.n. inga större hot för 2024 eller för ingången av 2025.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	107 388 209	-	-	107 388 209
Fond, yttre underhåll	648 465	-	230 000	878 465
Balanserat resultat	-6 938 699	-1 993 105	-230 000	-9 161 804
Årets resultat	-1 993 105	1 993 105	-2 008 651	-2 008 651
Eget kapital	99 104 870	0	-2 008 651	97 096 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 931 804
Årets resultat	-2 008 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-11 170 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 170 454

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 333 671	3 081 180
Övriga rörelseintäkter	3	-4 699	5 324
Summa rörelseintäkter		3 328 972	3 086 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 810 059	-1 688 996
Övriga externa kostnader	8	-200 787	-125 018
Personalkostnader	9	-58 387	-54 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 649 529	-2 628 474
Summa rörelsekostnader		-4 718 763	-4 497 422
RÖRELSERESULTAT		-1 389 791	-1 410 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 232	4 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-631 092	-586 455
Summa finansiella poster		-618 860	-582 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 008 651	-1 993 105
ÅRETS RESULTAT		-2 008 651	-1 993 105

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	12	1 732 501	0
Byggnad och mark	11, 17	151 449 191	153 288 650
Pågående projekt		0	355 457
Summa materiella anläggningstillgångar		153 181 692	153 644 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 182 692	153 645 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 699	14 985
Övriga fordringar	13	1 192 991	1 816 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	197 708	117 830
Summa kortfristiga fordringar		1 395 398	1 949 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		103	100
Summa kassa och bank		103	100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 395 500	1 949 546
SUMMA TILLGÅNGAR		154 578 193	155 594 653

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 388 209	107 388 209
Fond för yttre underhåll		878 465	648 465
Summa bundet eget kapital		108 266 674	108 036 674
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 161 804	-6 938 699
Årets resultat		-2 008 651	-1 993 105
Summa ansamlad förlust		-11 170 454	-8 931 804
SUMMA EGET KAPITAL		97 096 220	99 104 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 878 750	41 126 250
Summa långfristiga skulder		12 878 750	41 126 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	43 851 250	14 353 750
Leverantörsskulder		241 830	522 692
Övriga kortfristiga skulder		4 248	2 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	505 895	484 893
Summa kortfristiga skulder		44 603 223	15 363 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 578 193	155 594 653

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 389 791	-1 410 919
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 649 529	2 628 474
	1 259 738	1 217 555
Erhållen ränta	12 232	4 269
Erlagd ränta	-641 666	-519 499
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 304	702 325
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 097	7 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-247 236	348 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 971	1 059 006
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 187 115	-355 457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 187 115	-355 457
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 750 000	0
Amortering av lån	-500 000	-297 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 250 000	-297 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-687 143	406 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 814 648	1 408 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 127 505	1 814 648

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	4 %
Markanläggningar	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 961 036	2 816 516
Hysesintäkter p-plats	211 125	208 875
El, moms	92 801	0
Elintäkter laddstolpe	14 534	8 225
Elintäkter laddstolpe moms	1 616	6 666
Gemensamhetslokal	15 800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	32 300	33 100
Pantsättningsavgift	525	7 487
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-4	312
Summa	3 333 671	3 081 180

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-4 699	5 324
Summa	-4 699	5 324

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	146 652	127 281
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 871	19 468
Fastighetsskötsel gård enl avtal	240 207	226 440
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 263	27 143
Larm och bevakning	1 104	6 824
Städning utöver avtal	2 663	0
Hissbesiktning	2 975	5 189
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 225	0
Brandskydd	0	2 807
Gårdkostnader	11 900	2 004
Gemensamma utrymmen	975	8 859
Sophantering	575	0
Snöröjning/sandning	29 806	26 704
Serviceavtal	16 919	70 268
Mattvätt/Hyrmattor	13 616	12 498
Förbrukningsmaterial	9 677	11 501
Summa	496 428	546 986

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	379	0
VVS	8 806	0
Ventilation	2 056	23 094
Elinstallationer	4 214	2 378
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 172	0
Hissar	5 250	6 199
Balkonger/altaner	0	1 681
Vattenskada	0	7 225
Summa	30 877	40 577

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	300 591	238 948
Uppvärmning	492 133	416 221
Vatten	195 534	191 555
Sophämtning/renhållning	61 831	60 299
Grovsopor	7 218	278
Summa	1 057 306	907 301

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 248	67 407
Kabel-TV	48 037	0
Bredband	112 165	126 726
Summa	225 449	194 133

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	4 093	3 741
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	15 875
Styrelseomkostnader	300	4 831
Fritids och trivselkostnader	10 123	7 169
Föreningskostnader	21 093	1 075
Förvaltningsarvode enl avtal	63 433	60 028
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	34 394	0
Administration	16 405	16 099
Konsultkostnader	26 269	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Föreningsavgifter	0	10 000
Summa	200 787	125 018

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	5 887	6 634
Summa	58 387	54 934

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	630 862	584 772
Dröjsmålsränta	229	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Övriga räntekostnader	0	1 683
Summa	631 092	586 455

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 787 772	163 787 772
Årets inköp	792 572	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 580 343	163 787 772
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 499 122	-7 870 648
Årets avskrivning	-2 632 030	-2 628 474
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 131 152	-10 499 122
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	151 449 191	153 288 650
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 315 473</i>	<i>23 315 473</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
Summa	75 400 000	75 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	1 750 000	0
Utgående anskaffningsvärde	1 750 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-17 499	0
Utgående avskrivning	-17 499	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 732 501	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-84	533
Momsavräkning	65 672	0
Klientmedel	0	790 391
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 550
Transaktionskonto	359 182	0
Borgo räntekonto	768 220	1 024 157
Summa	1 192 991	1 816 632

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	61 464	58 761
Förutbet försäkr premier	67 968	59 069
Upplupna intäkter	68 276	0
Summa	197 708	117 830

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-12	4,95 %	975 000	1 475 000
Handelsbanken	2025-12-30	0,82 %	12 878 750	12 878 750
Stadshypotek*	2023-12-30	0,69 %	12 878 750	12 878 750
Handelsbanken	2024-12-30	1,29 %	14 123 750	14 123 750
Handelsbanken	2024-12-30	1,29 %	14 123 750	14 123 750
Handelsbanken	2024-03-18	4,95 %	1 750 000	0
Summa			56 730 000	55 480 000
Varav kortfristig del			43 851 250	14 353 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 255 000 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.

* Lån i Stadshypotek låg för omförhandling över bokslutet. (Ny ränta 4,95% och villkorsändring 2024-04-02.)

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 289	2 975
Uppl kostn el	40 610	24 020
Uppl kostnad Värme	88 240	83 768
Uppl kostn räntor	91 678	102 252
Förutbet hyror/avgifter	265 078	271 878
Summa	505 895	484 893

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 805 000	56 550 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borgholm

Aiwest Johansson
Styrelseledamot

Anita Rubin Sundberg
Styrelseledamot

Bo Göran Engdahl
Styrelseledamot

Kurt Nilsson
Ordförande

Åke Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 15:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.06.2024 13:57

DOCUMENT ID:

rJxt5y4o40

ENVELOPE ID:

ryQucyEoVR-rJxt5y4o40

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Borgholm, 769634-1564 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO GÖRAN ERIK ENGDAHL trcboen@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 14:38 03.06.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/03) IP: 95.205.178.136
2. Kurt Nobert Donald Nilsson kurt-n@live.se	Signed Authenticated	03.06.2024 15:19 03.06.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/04/05) IP: 95.193.66.84
3. ÅKE OLSSON ake.olsson16@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 15:52 03.06.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/01) IP: 94.191.136.52
4. ANITA RUBIN SUNDBERG anitastubin@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 16:13 03.06.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/27) IP: 94.191.153.9
5. AIWEST JOHANSSON aiwest@telia.com	Signed Authenticated	04.06.2024 10:02 04.06.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/07/21) IP: 98.98.190.7
6. Franz Robert Nicholas Lindström franz.lindstrom@se.ey.com	Signed Authenticated	04.06.2024 15:35 04.06.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/18) IP: 213.115.6.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Borgholm, org.nr 769634-1564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Borgholm 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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Bovieran Borgholm 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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
- 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för 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.

Kalmar enligt elektronisk signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 15:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 03.06.2024 13:57

DOCUMENT ID:

B1Gt9y4sVR

ENVELOPE ID:

HkF51EoVA-B1Gt9y4sVR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bovieran Borgholm.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Franz Robert Nicholas Lindström	 Signed	04.06.2024 15:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/10/18)
franz.lindstrom@se.ey.com	Authenticated	04.06.2024 15:33	Low	IP: 213.115.6.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed