

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bovieran Karlstad
Org nr: 769634-2042

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Karlstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlstads Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-28.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre räntekostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 253 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Projektilen 1 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns en byggnad som är byggd i U-form med tre plan, loftgång och hiss. Byggnaden har 54 lägenheter med eget förråd i källaren under entréhuset, en gästlägenhet med ett extra utrymme som till exempel kan användas till mötesrum. Sedan finns det ett gårdshus med bastu. Byggnaden är uppförd 2020. Det finns en stor inglasad vinterträdgård på ca 1600m² i mitten. Den är planterad med växter från olika delar av världen, den har gångytor, vattendamm och en boulebana. Det finns 53 p-platser med värmarruttag, 2 laddpunkter för el-bils laddning samt sex besöksparkeringar. Det finns också ett sophus, cykelförråd och en träbod till föreningens trädgårdsredskap. Fastighetens adress är Storkullegatan 20 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Gårdhus med kök
Antal lokaler	1	Bastu med dusch och wc
Antal lokaler	1	Gästlägenhet

Total tomtarea 10 020 m²

Bostäder bostadsrätt 4 273 m²

Årets taxeringsvärde 80 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 80 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 9 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2021 och visar på ett underhållsbehov på 11 931 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 397 tkr (93 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 93 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Inköp – byte ventilationsfilter	8 896

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Hillskog Roth	Ordförande	2025
Annika Krook	Ledamot	2025
Henryk Blok	Ledamot	2026
Hans Högefjord	Ledamot	2025
Anne Amundsson Walum	Ledamot	2026
Leif Eriksson	Ledamot	2026
Ingrid Johansson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Enarsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisors suppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Betty Björkman	2025
Birgitta Birath	2025
Lena Lindqvist, sammankallande	2025

Föreningens firma tecknas i förening av Anne Amundsson Walum och Henryk Blok.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen infört IMD-el i samtliga bostadsrätter. Föreningen har även monterat en laddstolpe med två uttag för laddning av el-bil.

Ledamoten Karl Bothén lämnade styrelsen 2024-12-31 på egen begäran. Han ersattes då av Ingrid Johansson.

Upplysning vid förlust

Föreningen har årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 2,5 Mkr. En följd av detta är att föreningen med stor sannolikhet kommer att få svårt att redovisa några större, positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 231	3 705	3 214	3 111	2 560
Rörelsens intäkter	4 232	3 713	3 214	3 112	2 560
Resultat efter finansiella poster*	-2 264	-1 841	-1 955	-1 830	-1 286
Årets resultat	-2 264	-1 841	-1 955	-1 830	-1 286
Resultat exkl avskrivningar	253	602	483	607	745
Balansomslutning	164 727	167 393	168 926	170 862	172 748
Soliditet %*	66	66	67	67	67
Likviditet %	103	92	211	325	225
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	830	793	685	661	658
Driftkostnader kr/kvm	380	361	346	374	275
Energikostnad kr/kvm*	167	178	182	186	118
Sparande kr/kvm*	35	143	113	142	174
Ränta kr/kvm	452	262	148	153	115
Skuldsättning kr/kvm*	13 008	12 949	13 022	13 078	13 085
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 008	12 949	13 022	13 078	13 085
Räntekänslighet %*	14,3	16,3	19,0	19,8	23,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 053 000	14 400 000	680 354	-5 751 348	-1 841 460
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 841 460	1 841 460
Reservering underhållsfond			397 714	-397 714	
Ianspråktagande av underhållsfond			-8 896	8 896	
Årets resultat					-2 264 128
Vid årets slut	103 053 000	14 400 000	1 069 172	-7 981 626	-2 264 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 592 808
Årets resultat	-2 264 128
Årets fondreservering enligt stadgarna	-397 714
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 896
Summa	-10 245 754

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 245 754**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 230 702	3 704 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 302	8 882
Summa		4 232 004	3 713 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 623 060	-1 542 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 084	-414 682
Personalkostnader	Not 6	-66 577	-59 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 517 620	-2 443 806
Summa rörelsekostnader		-4 677 341	-4 460 346
Rörelseresultat		-445 337	-746 932
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 972	24 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 821 764	-1 118 904
Summa finansiella poster		-1 818 791	-1 094 529
Resultat efter finansiella poster		-2 264 128	-1 841 460
Årets resultat		-2 264 128	-1 841 460

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	163 366 631	165 813 034
Pågående nyanläggningar	Not 11	33 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		163 399 631	165 813 034
Summa anläggningstillgångar		163 399 631	165 813 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	750	1 000
Övriga fordringar	Not 13	71 391	317 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	279 933	155 119
Summa kortfristiga fordringar		352 074	474 036
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	975 898	1 106 877
Summa kassa och bank		975 898	1 106 877
Summa omsättningstillgångar		1 327 972	1 580 913
Summa tillgångar		164 727 603	167 393 947

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 453 000	117 453 000
Fond för yttre underhåll		1 069 172	680 354
Summa bundet eget kapital		118 522 172	118 133 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 981 626	-5 751 348
Årets resultat		-2 264 128	-1 841 460
Summa fritt eget kapital		-10 245 754	-7 592 808
Summa eget kapital		108 276 418	110 540 546
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 917 500	35 081 250
Summa långfristiga skulder		27 917 500	38 081 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 663 750	20 315 000
Leverantörsskulder	Not 17	262 713	75 304
Övriga skulder	Not 18	16 240	555 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	590 983	826 536
Summa kortfristiga skulder		28 533 686	21 772 151
Summa eget kapital och skulder		164 727 603	167 393 947

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-445 337	-746 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 517 620	2 443 806
	2 072 283	1 696 875
Erhållen ränta	2 972	24 375
Erlagd ränta	-1 698 204	-1 003 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 052	718 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	121 962	-269 324
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-710 775	494 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 761	947 282
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-71 218	-1 766 009
Investeringar i pågående nybyggnation	-33 000	3 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 218	-1 762 559
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-315 000	-311 250
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	185 000	-311 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-130 979	-1 129 977
Likvida medel vid årets början	1 106 877	2 236 854
Likvida medel vid årets slut	975 898	1 106 877
Kassa och Bank BR	975 898	1 106 877

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar – materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkter. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas den period som inkomsten avser.

Ränta, royalti och utdelning.

Intäkter redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Balkonger	Linjär	75
Fasad	Linjär	75
Dörrar och entrépartier	Linjär	50
Elinstallationer	Linjär	50
Glastak	Linjär	50
Hiss	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
System för värme, vatten och avlopp	Linjär	40
Inventarier	Linjär	40
Solpaneler	Linjär	25
IMD	Linjär	15
Ventilation	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 546 792	3 259 476
Hyror, p-platser	322 332	328 864
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 606	-47 864
Elavgifter	201 836	2 400
Kabel-tv-avgifter	132 192	132 192
Övriga ersättningar (gästlägenhet, pant- och överlåtelseavgifter)	38 191	29 464
Övriga sidointäkter (elintäkter solceller)	7 963	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Summa nettoomsättning	4 230 702	3 704 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 302	8 882
Summa övriga rörelseintäkter	1 302	8 882

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-8 896	-7 938
Reparationer	-31 677	-7 121
Försäkringspremier	-33 742	-32 576
Kabel- och digital-TV	-154 872	-154 970
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 726	0
Serviceavtal	-28 445	-21 102
Obligatoriska besiktningar	-3 365	-15 648
Snö- och halkbekämpning	-73 191	-152 016
Drift och förbrukning, övrigt	-1 888	-17 922
Förbrukningsinventarier	0	-1 991
Vatten	-168 479	-149 478
Fastighetsel	-217 381	-165 986
Uppvärmning	-529 394	-447 998
Sophantering och återvinning	-66 089	-79 989
Förvaltningsarvode drift	-301 914	-287 737
Summa driftskostnader	-1 623 060	-1 542 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-395 569	-368 154
Resekostnader	0	-870
IT-kostnader	-3 197	-2 774
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 250	-2 902
Kreditupplysningar	-394	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 928	-3 150
Kontorsmateriel	-158	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 200	-18 200
Konsultarvoden	-16 939	0
Bankkostnader	-6 825	-3 008
Summa övriga externa kostnader	-470 084	-414 682

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 303	-52 500
Övriga kostnadsersättningar	-155	0
Sociala kostnader	-9 119	-6 884
Summa personalkostnader	-66 577	-59 384

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 517 620	-2 443 806
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 517 620	-2 443 806

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 480
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 487	22 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	31
Övriga ränteintäkter	1 315	503
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 972	24 375

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 821 722	-1 118 904
Övriga räntekostnader	-42	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 821 764	-1 118 904

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	162 162 709	160 353 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	175 162 709	173 353 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	71 218	1 809 709
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 233 927	175 162 709

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 349 676	-6 905 869
	-9 349 676	-6 905 869

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 517 620	-2 443 807
	-2 517 620	-2 443 807

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 867 296	-9 349 676
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	163 366 631	165 813 033
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	150 366 631	152 813 033
Mark	13 000 000	13 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 400 000	80 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	80 400 000	80 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>
--	------------------	------------------

Not 11 Pågående nyanläggningar
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	47 150
Årets anskaffningar	33 000	1 762 559
Årets aktivering	0	-1 809 709
Vid årets slut	33 000	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	171 750	1 000
Osäkra hyres- och kundfordringar	-171 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	750	1 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	54 617	53 302
Momsfordringar	16 774	264 615
Summa övriga fordringar	71 391	317 917

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 566	10 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 166	95 154
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 718	38 718
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 671	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 814	10 636
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	279 933	155 119

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	601 487	0
Transaktionskonto	374 411	1 106 877
Summa kassa och bank	975 898	1 106 877

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	55 581 250	55 396 250
Inteckningslån som ska villkorsändras under kommande verksamhetsår	-27 648 750	-20 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 000	-315 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 917 500	35 081 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,26%	2025-01-17	20 000 000	0	0	20 000 000
NORDEA	1,32%	2025-01-22	7 448 750	0	300 000	7 148 750
NORDEA	3,26%	2025-06-05	0	500 000	0	500 000
NORDEA	3,19%	2026-02-17	27 947 500	0	15 000	27 932 500
Summa			55 396 250	500 000	315 000	55 581 250

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 315 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 260 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Rsterande skuld 53 502 500 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	257 187	47 804
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 526	27 500
Summa leverantörsskulder	262 713	75 304

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	545 525
Avgifts- och hyresfordringar	9 406	9 786
Clearing	6 834	0
Summa övriga skulder	16 240	555 311

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	278 119	154 559
Upplupna driftskostnader	4 800	79 696
Upplupna elkostnader	40 363	77 776
Upplupna vattenavgifter	0	38 007
Upplupna värmekostnader	67 936	124 969
Upplupna kostnader för renhållning	5 815	13 492
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 954
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 950	310 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 983	826 536

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	56 000 000	56 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad den dag som framgår av digital signering

Inger Hillskog Roth

Leif Eriksson

Hans Högefjord

Annika Krook

Henryk Blok

Anne Amundsson Walum

Ingrid Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Bengt Enarsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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, driftkostnader, 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.

Arsavgift

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 20,6 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 623 060	1 542 473
Övriga externa kostnader	470 084	414 682
Personalkostnader	66 577	59 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 517 620	2 443 806
Finansiella poster	1 929 671	1 094 529
Summa kostnader	6 607 012	5 554 874

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	165
Städ, utgift för materialinköp	1 531	642
Fastighetsskötsel extra	2 822	14 423
Utemiljö grund	242 940	236 009
Utemiljö extra	32 280	1 360
Systematiskt brandskyddsarbete	3 726	0
Serviceavtal	28 445	21 102
Städ extra	0	26 200
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	12 500
Hissbesiktning	3 365	3 148
Snö- och halkbekämpning	73 191	152 016
Rep install utg för köpta tj Värme	3 350	4 186
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 104
Rep install utg för köpta tj El	8 069	1 831
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 907	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2 475	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 876	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	8 896	7 938
Fastighetsel	217 381	165 986
Fjärrvärme	529 394	447 998
Vatten	168 479	149 478
Avfallshantering	66 089	79 989
Fastighetsförsäkring	33 742	32 576
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	154 872	154 970
Extradebiteringar teknisk förvaltning	16 838	5 063
Dös-arvoden, drift	5 504	3 875
Övriga fastighetskostnader	1 888	17 922
Förbrukningsmaterial	0	1 991
Summa driftkostnader	1 623 060	1 542 473

BRF Bovieran Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Bovieran
Karlstad 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



Verifikat

Transaktion 09222115557539660966

Dokument

Årsredovisning 2024
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-02-20 10:06:56 CET (+0100) av Torbjörn
Jonsson (TJ)
Färdigställt 2025-02-24 14:01:40 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

anne amundsson walum (aaw)
anne@walum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE AMUNDSSON WALUM"
Signerade 2025-02-20 20:55:18 CET (+0100)

annika krook (ak)
annika.krook@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Annika Krook"
Signerade 2025-02-20 16:39:03 CET (+0100)

bengt enarsson (be)
benarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ENARSSON"
Signerade 2025-02-24 09:14:28 CET (+0100)

hans högefjord (hh)
gerd.hogefjord@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS LEIF ANDERS HÖGEFJORD"
Signerade 2025-02-21 11:15:13 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539660966

henryk blok (hb)
henryk19600801@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henryk Blok"
Signerade 2025-02-20 12:52:37 CET (+0100)

inger hillskog roth (ihr)
hillskogrothi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gerd
Inger Hillskog Roth"
Signerade 2025-02-20 10:16:00 CET (+0100)

ingrid johansson (ij)
vacciningrid@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID ELISABET JOHANSSON"
Signerade 2025-02-20 17:33:48 CET (+0100)

leif eriksson (le)
leif.e53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
GUNNAR ERIKSSON"
Signerade 2025-02-21 17:28:34 CET (+0100)

peter rosengren (pr)
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-02-24 14:01:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539660966

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Karlstad, org. nr 769634-2042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Karlstad för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýs, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på 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 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda 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 Bostadsrättsföreningen Bovieran Karlstad för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Karlstad dagen för vår elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Bengt Enarsson
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557540031397

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Bovieran

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-25 07:57:57 CET (+0100) av Torbjörn

Jonsson (TJ)

Färdigställt 2025-02-25 08:50:34 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

bengt enarsson (be)

benarsson@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ENARSSON"*

Signerade 2025-02-25 08:02:03 CET (+0100)

peter rosengren (pr)

peter.rosengren@lorka.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"*

Signerade 2025-02-25 08:50:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

