

Bostadsrättsföreningen Bovieran Växjö

Org.nr: 769632-5724

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Växjö, 769632-5724, med säte i Växjö, avger härmed följande årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Verksamheten skall bedrivas på ett sådant sätt att fastighetens skick bibehålls.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska tillse att föreningens egendom varje år besiktas.

Inom föreningen ska finnas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-22 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Leif Torså
Sekreterare	Mona Ottorsson
Vice Ordförande	Nils-Olof Karlberg
Kassör	Bo Nilsson
Ledamot	Christina Eliasson
Ledamot	Nils-Erik Larsson
Ledamot	Lars-Åke Lundqvist
Suppleant	Ingrid Magner Blomqvist
Suppleant	Katarina Ekberg

Vald t.o.m. Föreningsstämman

2026
2026
2025
2025
2026
2025
2025
2025
2025

Revisor

Förtroendevald revisor

Bengt Johansson

Auktoriserad revisor

Patrik Hansén

Access Revision AB

Revisorssuppleant

Christer Holm



Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Växjö Tränaren 1 i Växjö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt en gästlägenhet. I ett gårdshus i innerträdgården finns samlingslokal och bastu. Lägenheterna utgörs av 24 trerummare på 87 kvm, 15 trerummare på 83 kvm och 15 tvårummare på 64 kvm. Till varje lägenhet hör ett källarförråd på ca 5 kvm. Till lägenheterna i markplan hör en mindre trädgård.

Huvudbyggnaden är byggd i U-form med en inglasad innerträdgård på ca 1600 kvm med växter, trädgårdsmöbler samt en fiskdamm. Det finns en separat byggnad som cykelförråd samt en separat byggnad för avfallsåtervinning.

Fastigheten är försedd med inpasseringssystem och porttelefon med video. Samtliga lägenheter är med optofiber anslutna till bredband via Telia. TV utbud Telia lagom, 100 Mbit/s internet samt IP-telefoni ingår i årsavgiften. Till fastigheten hör 55 parkeringsplatser varav 8 st med ladduttag och övriga med motorvärmarruttag för uthyrning, 2 st är anpassade för funktionshindrade, samt två platser för gäster.

Runt huskropparna och parkeringen finns gemensamma grönytor och planteringar. Söder om byggnaden finns en större gemensam uteplats.

Byggnaderna blev klara för inflyttning sista veckan i februari 2019.

Taxeringsvärde: 58 800 000 kr

Fastighetsens adress: Minnesvägen 1, 352 23 Växjö

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	15	39	-	-	-

Antal p-platser med bilvärmarruttag: 47 st

Antal p-platser med ladduttag för elbil: 8 st

Antal p-platser, rörelsehindrade: 2 st

Antal p-platser för besökande: 2 st

2024-01-01 var antalet icke uthyrda parkeringsplatser 3 st

2024-12-31 var antalet icke uthyrda parkeringsplatser 10 st

Total bostadsarea (BOA):	4 273
- varav bostadsrätt:	4 273
- varav hyresrätt:	-
Innerträdgård	1600

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM redovisning 2024-02-01--2025-12-31
Fastighetsförvaltning	HSB 2024-02-01--2026-12-31
Skötselavtal växter	Ambius AB 2024-02-20--2026-02-20
Driftövervakning	Systeminstallation AB
Fjärrvärme	VEAB
Elnät	VEAB
Elhandel	Bixia AB
Mättjänst för el	EcoGuard 2024-03-01, 3 år
TV, bredband, telefon	Telia avtal O-480649 från 2020-05-26--2026-01-15
Vatten & avlopp	Växjö Kommun
Återvinning standard	SSAM
Återvinning extra	PreZero Recycling AB 2023-03-15--2025-03-15
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Kronoberg
Brandsläckare	Brandab, 2020-12-11
Hiss serviceavtal	Nordisk Hiss AB 2024-02-20--2025-02-28
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta 2020-12-11
Snöröjning	ALWEX Transport AB, 2023-07-01--2025-06-30
Service av klimatdator	UBA Glas & Fasad AB, 2024-05-24--2026-01-31



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat visar ett underskott med 2 564 982 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 610 478 kr. Om man bortser från avskrivningarna är resultatet 45 496 kr.

Större avvikelser mot budget

Räntekostnaderna har varit 133 tkr lägre än budget. Uppvärmningskostnaden har varit 55 tkr lägre än budget. Kostnad för återvinning har varit 24 tkr högre och snöröjning 9 tkr högre än budget.

Prognos för kommande räkenskapsår

Kraftiga prishöjningar för såväl värme som vatten och avlopp kommer att få genomslag under 2025. Årsavgifterna har från 2025-01-01 höjts med 4%. Med den beslutade avgiftshöjningen för 2025 beräknas föreningen ha full täckning för drift- och räntekostnader samt kan sätta av medel för framtida underhåll.

Fastighetens status.

Föreningen har under året genomfört reparationer för 53 tkr (jämfört med 51 tkr f.g. år) inga planerade underhåll.

Skötsel av fastigheten:

HSB svarar för regelbunden tillsyn av fastigheten, de tekniska systemen och regelbunden kontroll av brandlarm. HSB svarar för lokalvård och skötsel av yttre trädgård.

Ambius AB svarar för skötsel av inneträdgårdens växter.

Systeminstallation AB svarar för övervakning av våra tekniska system.

Nordisk Hiss AB svarar för service av hissen.

Besiktningar och kontroller

Under året har 5 års garantibesiktning genomförts med assistans av extern besiktningsman från teknikonsultföretaget WSP.

Med assistans av HSB har dokumenterad statuskontroll utförts av fastigheten.

Besiktning av hissen har genomförts av Kiwa Inspecta.

Kontroll av brandsläckare har utförts av Brandab.

Reparationer och underhåll För luftbehandlingssystemet till inneträdgården (LB02) har en varvtalsregulator för avfuktningstrumman samt en styrenhet för huvudfläkten bytts.

Hissen har behövt service vid tre tillfällen.

Vattenläckage i värmecentral har åtgärdats.

Bilvärmarruttag har bytts.

Förbättringar

Förbättrat lås mellan inneträdgård och uteplats samt för cykelförråd.

Förbättrat skyltning i entré och utanför hissen.

Energiförbrukning

Enligt energideklaration från 2021 baserad på förbrukningen under år 2020 är fastigheten i energiklass D.

I jämförelse med år 2020 har förbrukningen under 2024 varit:

Värme 6% lägre

El 24% lägre

Vatten 8% lägre

Varmvatten 1% lägre

Genomförda aktiviteter under året:

Föreningen har bytt till ny ekonomisk förvaltare (PHM redovisning) och ny fastighetsförvaltare (HSB) från 2024-02-01 samt etablerat rutiner för samverkan med dessa.

Fram till 2024-01-31 svarade Riksbyggen för dessa uppgifter.

Styrelsen har bevakat ränteläget för de lån som skulle omsättas under 2024.
Ett lån på 14 Mkr omsattes 2024-09-14 till ett tvåårigt lån med 2,76 % ränta.
Ett lån på 28 Mkr omsattes 2024-11-14 till ett ettårigt lån med 2,85 % ränta.

Styrelsen har tagit fram budget för 2025 samt beslutat om avgifter för 2025.
Styrelsen har etablerat rutin för IMD för el (Individuell mätning och debitering med gemensamt elabonnemang) med debitering av el via månadsfaktura från föreningen i samverkan med EcoGuard och PHM Redovisning.
Tagit fram och fastställt en ny informationsstrategi som tar hänsyn till de nya informationskanaler som tillkommit i och med övergång till ny ekonomisk förvaltare samt införande av IMD.
Uppdaterat underhållsplanen med avseende på gjorda investeringar och förändrat kostnadsläge.
Infört avgift för laddning av mindre elfordon.
Utbildat personer som kan nödstyra hissen.
Bytt lås i dörr från inneträdgård till uteplats så att det inte kan ställas upp.
Anskaffat ytterligare en kundvagn till entrén.
Uppdaterat bopärm.
Infört energisparfunktion för hissbelysningen.
Anskaffat översiktskarta för lägenheter till entrén samt förbättrat skyltning av lägenhetsnummer utanför hissen.
Tecknat serviceavtal på hiss och klimatdator.
I samarbete med HSB erbjudit rensning av avlopp till en låg avgift.
Beställt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för att genomföras i januari 2025.

Information

Styrelsen har informerat de boende om viktigare händelser via den egna hemsidan, PHM Digital, anslagstavlan samt ett antal informationsblad.
Med anledning av införande av PHM Digital har informationsflödet anpassats så att information om föreningen finns i PHM Digital och information om boendet finns i föreningens hemsida.
Föreningens hemsida har omstrukturerats för att ge bättre läsbarhet samt kompletterats med boendepärm och information om övrig digital information samt information om föreningens hantering av personuppgifter. Tagit fram information om rengöring av lägenheternas vattenlås.
Boendepärmen har uppdaterats.

Trivselaktiviteter

Grillfest anordnades i maj.
Fredagsmingel har anordnats sista fredagen i varje månad.
Utflykt har genomförts till: Härlövs skafferier.
Sopplunch har genomförts vid flera tillfällen.
Provning av kaffe och mousserande vin har anordnats.
Lussefika har vi bjudit på och vi firade 5 årsdagen av inflyttningen med överdådig fika på fettisdagen.
Julfest med överdådig julbord anordnades i december.

Medlemsinformation

Medlemmar och boende

2024-01-01 var 54 lägenheter sålda med 74 medlemmar och 76 boende

2024-12-31 var 54 lägenheter sålda med 76 medlemmar (varav 2 st dödsbon) och 76 boende.

Under 2024 har 3 lägenheter bytt ägare.

Under 2024 har tre medlemmar avlidit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 456	3 976	2 994	2 916	2 909
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 565	- 2 459	- 2 136	- 2 086	- 2 071
Resultat exkl avskrivningar	45	140	456	506	521
Resultat exkl avskrivningar men inkl avsättning till underhållsfond	-185	-90	262	311	350
Balansomslutning, kr	158 169 768	160 115 114	162 856 494	165 213 107	167 392 860
Årets kassaflöde, tkr	-228	-112	71	426	483
Soliditet, %	64	64	65	65	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	90	90	91	90
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	981	866	642	623	623
Driftskostnad kr/kvm	430	324	329	297	280
Energikostnad kr/kvm	231	190	192	172	164
Underhållsfond kr/kvm	214	214	161	126	81
Skuldsättning / kvm	13 094	13 165	13 217	13 294	13 333
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 094	13 165	13 217	13 294	13 333
Sparande / kvm	11	33	118	119	122
Ränta kr/kvm	529	498	160	147	176
Räntekänslighet, %	13.4	15.2	20.6	21.3	21.4

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund och innefattar även elintäkterna.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsutning.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Vid jämförelse av nyckeltalen skall man beakta följande för de nyckeltal som är beräknade per kvm: Nyckeltalen är baserade på bostadsarean 4273 kvm. Fastigheten innehåller även en inneträdgård med medelhavsklimat på 1600 kvm. En betydande del (ca 40 %) av driftkostnaderna härrör från skötsel, bevattning och klimatkontroll (värme och avfuktning) av inneträdgården. Även årsavgift, skuldsättning och underhållskostnader (ca 20%) påverkas av inneträdgården. Sammantaget uppskattas kostnaden för inneträdgården till 150 kr/kvm bostadsyta och år. I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, internet, TV och IP-telefoni samt försäkring med kollektivt bostadsrättstillägg. Kostnad för lägenhetens elförbrukning står bostadsrättsinnehavaren för.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	98 688 925	14 400 000	916 183	- 8 328 186	- 2 459 216
Reservering underhållsfond					
F.g. års resultatdisposition				-2 459 216	2 459 216
Årets resultat					-2 564 982
Vid årets slut	98 688 925	14 400 000	916 183	- 10 787 402	- 2 564 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 10 787 402
Årets resultat	- 2 564 982
Summa	- 13 352 384

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond	230 000
Balanseras i ny räkning	- 13 582 384
Totalt	- 13 352 384

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 455 720	3 976 273
Övriga rörelseintäkter	3	33 275	133 022
Summa Rörelseintäkter		4 488 995	4 109 295
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-1 838 948	-1 384 576
Övriga externa kostnader	5	-325 796	-488 198
Personalkostnader	6	-54 840	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 610 478	-2 599 340
Summa Rörelsekostnader		-4 830 062	-4 472 114
RÖRELSERESULTAT		-341 067	-362 819
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 189	32 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 259 104	-2 128 537
Summa Finansiella poster		-2 223 915	-2 096 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 564 982	-2 459 216
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 564 982	-2 459 216
ÅRETS RESULTAT		-2 564 982	-2 459 216

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	155 552 614	158 145 372
Inventarier, maskiner och installationer	11	229 160	94 080
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	96 599
Summa materiella anläggningstillgångar		155 781 774	158 336 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 782 774	158 337 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		761 580	0
Övriga fordringar	14	19 155	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 106	45 107
Summa kortfristiga fordringar		882 841	45 781
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 504 153	1 732 282
Summa kassa och bank		1 504 153	1 732 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 386 994	1 778 063
SUMMA TILLGÅNGAR		158 169 768	160 115 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 088 925	113 088 925
Fond för yttre underhåll		916 183	916 183
Summa bundet eget kapital		114 005 108	114 005 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 787 402	-8 328 186
Årets resultat		-2 564 982	-2 459 216
Summa fritt eget kapital		-13 352 384	-10 787 402
SUMMA EGET KAPITAL		100 652 724	103 217 706
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	27 625 000	13 912 500
Summa långfristiga skulder		27 625 000	13 912 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 625 000	13 912 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	28 327 000	42 339 500
Leverantörsskulder		272 906	173 474
Övriga skulder		0	308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 292 138	471 626
Summa kortfristiga skulder		29 892 044	42 984 908
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 892 044	42 984 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 169 768	160 115 114

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	-341 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	2 610 478
Summa	2 269 412
Erhållen ränta	35 189
Erlagd ränta	-2 259 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-817 740
Minskning av rörelseskulder	919 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 392
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Inköp	-75 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av låneskulder	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000
Årets kassaflöde	-228 129
Likvida medel vid årets början	1 732 282
Likvida medel vid årets slut	1 504 153



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan och föregående års stämmobeslut.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme & grund	100
Stomkomplettering / inneväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	30
Ventilation	25
Transport hiss	25
Styr- och övervakning	15
Restpost	50
Laddstolpar	10

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter
Elintäkter bostad
Hyrer, p-platser
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser
Elavgifter, laddplats
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Totalt nettoomsättning

2024	2023
4 071 536	3 701 628
118 188	0
267 050	297 203
-2 400	-23 100
296	542
1 050	0
4 455 720	3 976 273

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Pant & Överlåtelse
Uthyrning gästlägenhet
Öresutjämning
Erhållna statliga bidrag, elbidrag
Övriga rörelseintäkter
Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
0	1 313
27 424	25 140
-1	-1
0	83 011
5 852	23 559
33 275	133 022

Not 4. Driftskostnader

Reparation och underhåll fastighet
Försäkring
Systematiskt brandskyddsarbete
Serviceavtal
Obligatoriska besiktningar
Snöhantering
Förbrukningsinventarier
Vatten och avlopp
Elkostnader
Värme
Soppantering
Förvaltningsarvode inre trädgård
Fastighetsskötsel
Programvaror
Ekonomisk förvaltning
Föreningsavgifter
Övriga kostnader
Hiss
Totalt driftskostnader

2024	2023
52 804	51 124
53 416	50 170
781	2 463
51 629	30 250
0	3 673
30 265	23 162
31 299	44 063
138 544	132 705
324 469	223 915
523 555	454 689
109 239	81 700
262 556	286 661
164 084	0
5 489	0
55 000	0
14 000	0
4 874	0
16 944	0
1 838 948	1 384 576

Not 5. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode Riksbyggen	41 689	264 390
IT-kostnader	154 937	162 087
Revisionsarvode	31 313	18 313
Övriga förvaltningskostnader	16 517	3 968
Kreditupplysningar	0	41
Pant & överlåtelseavgifter	0	2 363
Kontorsmaterial	5 331	694
Telefon & porto	50	354
Medlems- och föreningavgifter	0	18 200
Köpta tjänster	5 064	1 355
Konsultarvoden	54 124	12 938
Bankkostnader	6 661	3 497
Övriga omkostnader	10 111	0
Totalt övriga externa kostnader	325 796	488 198

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Sammanträdesarvoden	47 997	0
Sociala kostnader	5 815	0
Utbildning	1 028	0
Totalt personalkostnader	54 840	0

Not 7. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	2 592 758	2 592 620
Inventarier, maskiner och installationer	17 720	6 720
Totalt avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 610 478	2 599 340

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från bankkonto	0	308
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	34 907	31 136
Ränteintäkt från hyres/kundfordringar	0	32
Övriga ränteintäkter	282	664
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 189	32 140

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	2 259 104	2 128 537
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	2 259 104	2 128 537

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 766 470	138 766 470
Mark	31 222 455	31 222 455
Utgående anskaffningsvärden	169 988 925	169 988 925
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 843 553	- 9 250 933
Årets avskrivning på byggnader	- 2 592 758	- 2 592 620
Utgående avskrivningar	-14 436 311	-11 843 553
Utgående redovisat värde	155 552 614	158 145 372
<i>Varav</i>		
Byggnader	124 330 159	126 922 917
Mark	31 222 455	31 222 455

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	100 800	0
Årets anskaffningar	75 521	100 800
Omklassificeringar	77 279	0
Utgående anskaffningsvärden	253 600	100 800
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 6 720	0
Årets avskrivningar	- 17 720	- 6 720
Utgående avskrivningar	- 24 440	- 6 720
Utgående redovisat värde	229 160	94 080

Not 12. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	96 599	96 599
Omklassificeringar	-96 599	0
Utgående anskaffningsvärden	0	96 599
Utgående redovisat värde	0	96 599

Not 13. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 000	1 000

Not 14. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	275	674
Momsfordran	18 880	0
Summa	19 155	674

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 370	1 705
Förutbetalda kostnad driftanslutning	38 718	39 057
Förutbetald försäkringspremier	55 381	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 637	4 345
Summa	102 106	45 107

Not 16. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto SBAB	474 305	1 041 062
Transaktionskonto	523 278	691 220
Placeringskonto SBAB	500 000	0
Swish	6 570	0
Summa	1 504 153	1 732 282

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB			0	14 012 500
SBAB			0	28 227 000
SBAB	2026-09-15	4,47 %	13 912 500	14 012 500
SBAB	2025-11-14	2,85 %	28 127 000	0
SBAB	2026-09-14	2,76 %	13 912 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			55 952 000	56 252 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 327 000	-300 000
			27 625 000	55 952 000

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	36 867	18 289
Upplupna värmekostnader	78 015	72 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 070	20 721
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 156 186	360 426
Summa	1 292 138	471 626

Not 19. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Summa:	57 000 000	57 000 000

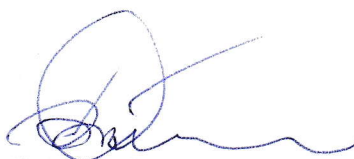
Underskrifter

Växjö 2025-04-02

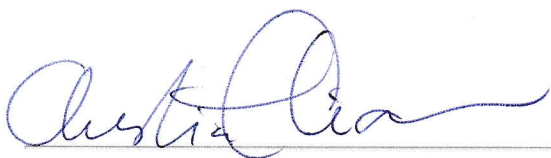
Ort och datum



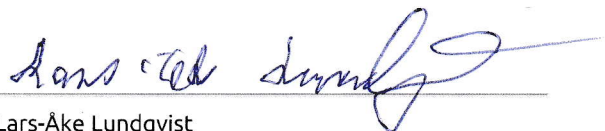
Leif Torså
Ordförande



Bo Nilsson
Ledamot



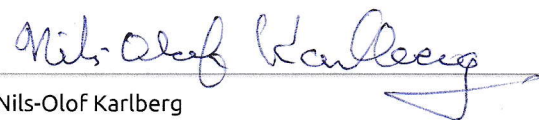
Christina Eliasson
Ledamot



Lars-Åke Lundqvist
Ledamot



Mona Ottosson
Ledamot



Nils-Olof Karlberg
Ledamot

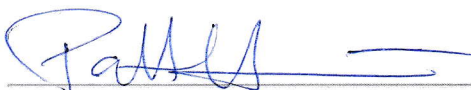


Nils-Erik Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2025



Bengt Johansson
Förtroendevald revisor



Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boveran Växjö
Org.nr. 769632-5724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boveran Växjö 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Bovieran Växjö för år 2024 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:

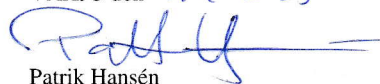
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

VÄXJÖ den 7/4 2025



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Bengt Johansson
Förtroendevald revisor