

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Bovieran
Norrköping Org nr: 769623-4322



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Norrköping 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är minus 80 tkr, vilket är 487 tkr bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 176%. Den stora ökningen beror på att endast amorteringar tas upp som kortfristiga skulder. Tidigare år har även lån som ska sättas om under kommande år tagits upp som kortsiktig skuld, men då de inte ska avslutas, utan sättas om, ska de numer inte tas upp.

Sedan föreningen startade 2015 har man gjort betydande investeringar. Under 2016 installerades IMD (individuell elavläsning) för 165 tkr. Under 2017 investerade föreningen i en gräsklippare för 38 tkr samt anlade en uteplats med tillhörande friggebod till en kostnad om 145 tkr. Under 2020 installerades en solcellsanläggning för 946 tkr samt byte av styrsystem för ventilation till en kostnad av 125 tkr. Under 2022 installerades laddstolpar för 131 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 065 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 984 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huvudrollen 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Holmtorpsvägen 55 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
12	36	48

Dessutom tillkommer

P-platser
55

Total tomtarea	8 660 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 836 m ²
Årets taxeringsvärde	88 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Växtskötsel	Ambius AB
Systemförvaltning	Varberg Systeminstallationer
Klimatdator glastak	UBA Glas & Fasad

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 70 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025-02-20. Den visar på ett underhållsbehov på 2 010 tkr de närmaste 10 åren vilket innebär en genomsnittlig kostnad på 201 tkr per år. Sett över 30 år visar underhållsbehovet en kostnad på 17 524 tkr vilket innebär en genomsnittlig kostnad på 584 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Cenior måleri)	26 688

Planerat underhåll det kommande året

Beskrivning	Belopp
Fasadvätt	48 989

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Berggren	Ordförande	2025
Leif Andersson	Sekreterare	2025
Birgitta Ringborg	Vice ordförande	2025
Elisabeth Wörn	Kassör	2025
Per Arne Johansson	Ledamot	2026
Per Olsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Pettersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman
Gunn Persson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Britt-Marie Ståhlbom

Valberedning

Annica Åberg

Christer Andersson, Sammanställande

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet, samt av Leif Berggren och Elisabeth Wörn var för sig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 17 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att låta årsavgiften ligga oförändrad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Ord från styrelsen

Verksamhetsår

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bovieran Norrköping, 769623–4322, med adress Holmtorpsvägen 55, 60383 Norrköping, får avge följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2024-05-16. På föreningsstämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakter. Föreningen hade vid utgången av året 2024, 74 medlemmar.

Vid föreningsstämman valdes tre ordinarie ledamöter och en suppleant samt en auktoriserad revisor, en föreningsrevisor och en suppleant för föreningsrevisorn

Till valberedning utsågs två ledamöter.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten

Nya medlemmar

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter bytt ägare.

Årsavgifter och lån

Avgiften för våra lägenheter har höjts 2 gånger under året på grund av ökade ränteavgifter.

Trädgården

Vår trädgård är en fantastisk oas på 1630 m². Här umgås man med boulespel fika m.m.

Tyvärr har växterna i vår trädgård under året drabbats av röta. Rötan bekämpades med svampar som vi hoppas skall stoppa problemet. Det tar lång tid innan vi ser resultatet av behandlingen.

Målning av yttre hus

Cykelförrådet, soprummet och verkstadshuset har målats med ny färg.

Städdagar

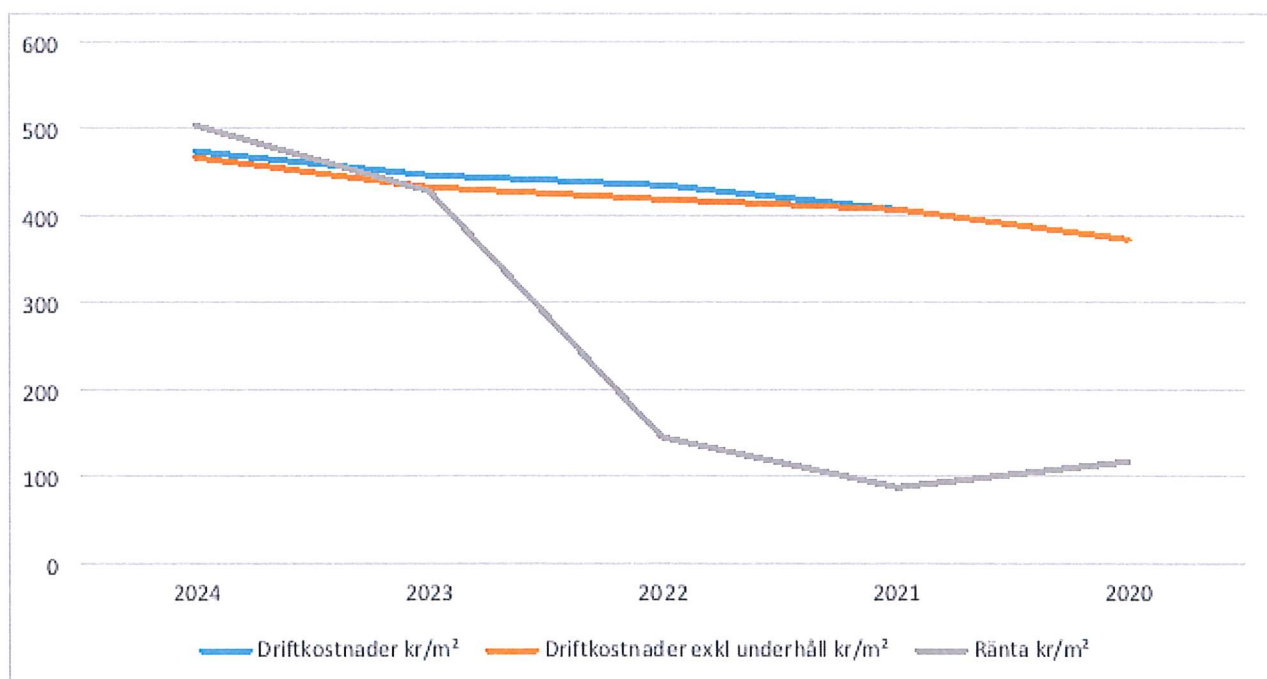
Städdagarna i år blev den 20 april samt 19 oktober. Uppslutningen vid dessa var god.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*, tkr	5 070	4 128	3 691	3 476	3 451
Resultat efter finansiella poster*, tkr	-80	-568	63	45	63
Balansomslutning, tkr	122 258	123 685	125 172	125 419	126 245
Årets kassaflöde, tkr	-306	-346	547	536	-728
Soliditet %*	62	62	61	61	61
Likviditet %	176	7	7	6	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	92	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	0,1	0,6	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 265	1 016	892	852	852
Driftkostnader kr/kvm	474	445	433	407	372
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	467	432	417	407	372
Energikostnad kr/kvm*	239	240	246	223	170
Underhållsfond kr/kvm	595	466	402	341	263
Sparande kr/kvm*	264	143	308	295	298
Ränta kr/kvm	503	427	144	88	117
Skuldsättning kr/kvm*	11 828	12 124	12 389	12 491	12 755
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 828	12 124	12 389	12 491	12 755
Räntekänslighet %*	9,4	11,9	13,9	14,7	15,0

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 383 000	1 785 750	-2 244 232	-567 646
Disposition enl. årsstämmobeslut			-567 646	567 646
Reservering underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-26 688	26 688	
Årets resultat				-80 331
Vid årets slut	77 383 000	2 284 062	-3 310 190	-80 331

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 811 878
Årets resultat	-80 331
Årets fondreservering enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 688
Summa	-3 390 521

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 3 390 521
--	--------------------

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

Uppllysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat. Främst till följd av ökade ränte- och driftkostnader. Föreningen arbetar aktivt med underhållsplan för att säkra finansiering av framtida underhåll.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 070 279	4 128 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 873	105 142
Summa rörelseintäkter		5 093 152	4 233 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 816 909	-1 708 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 338	-365 800
Personalkostnader	Not 6	-64 374	-75 970
Avskrivningar	Not 7	-1 064 719	-1 064 719
Summa rörelsekostnader		-3 289 340	-3 214 755
Rörelseresultat		1 803 812	1 018 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 592	51 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 927 735	-1 637 661
Summa finansiella poster		-1 884 143	-1 586 088
Resultat efter finansiella poster		-80 331	-567 646
Årets resultat		-80 331	-567 646

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	119 437 051	120 439 934
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	812 845	874 680
Summa materiella anläggningstillgångar		120 249 895	121 314 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		120 250 895	121 315 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	150 868	147 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 004	229 274
Summa kortfristiga fordringar		319 872	377 144
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 686 736	1 992 397
Summa kassa och bank		1 686 736	1 992 397
Summa omsättningstillgångar		2 006 608	2 369 541
Summa tillgångar		122 257 503	123 685 155

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 383 000	77 383 000
Fond för yttre underhåll		2 284 062	1 785 750
Summa bundet eget kapital		79 667 062	79 168 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 310 190	-2 244 232
Årets resultat		-80 331	-567 646
Summa fritt eget kapital		-3 390 521	-2 811 878
Summa eget kapital		76 276 541	76 356 872
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 844 000	11 930 000
Summa långfristiga skulder		44 844 000	11 930 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	520 000	34 579 000
Leverantörsskulder	Not 17	148 483	154 233
Övriga skulder	Not 18	9 619	18 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	458 860	646 754
Summa kortfristiga skulder		1 136 962	35 398 283
Summa eget kapital och skulder		122 257 503	123 685 155

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 803 812	1 018 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 064 719	1 064 719
	2 868 531	2 083 161
Erhållen ränta	43 592	51 572
Erlagd ränta	-1 919 314	-1 649 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	992 809	485 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	57 272	76 492
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-210 742	107 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	839 339	669 478
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 145 000	-1 015 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 145 000	-1 015 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-305 661	-345 522
Likvida medel vid årets början	1 992 397	2 337 919
Likvida medel vid årets slut	1 686 736	1 992 397
Kassa och Bank BR	1 686 736	1 992 397

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	120	2135
Friggebod	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Installation IMD	Linjär	10	2026
Solceller	Linjär	25	2045
Laddstolpar	Linjär	15	2037
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Gräsklippare	Linjär	10	2026

Mark 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	4 522 608	3 543 336
Hyror, p-platser	208 870	208 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 550	-4 400
Elavgifter	182 387	210 404
Kabel-tv-avgifter	146 304	141 984
Övriga ersättningar	15 400	16 234
Övriga sidointäkter	5 263	11 898
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Summa nettoomsättning	5 070 279	4 128 056

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	89 976
Övriga rörelseintäkter	22 873	15 166
Summa övriga rörelseintäkter	22 873	105 142

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-26 688	-52 250
Reparationer	-70 005	-42 454
Arrendeavgifter	-6 508	-6 108
Försäkringspremier	-39 109	-38 893
Kabel- och digital-TV	-118 860	-178 979
Systematiskt brandskyddsarbete	-994	-15 317
Serviceavtal	-103 196	-31 068
Obligatoriska besiktningar	-10 712	-6 199
Snö- och halkbekämpning	-53 335	-35 739
Förbrukningsinventarier	-64 536	-103 937
Fordons- och maskinkostnader	0	-707
Vatten	-112 999	-102 690
Fastighetsel	-313 445	-316 084
Uppvärmning	-489 660	-503 534
Sophantering och återvinning	-65 229	-59 727
Förvaltningsarvode drift (Ambius)	-341 633	-214 581
Summa driftskostnader	-1 816 909	-1 708 266

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration Riksbyggen	-280 092	-265 625
Resekostnader	-1 575	0
IT-kostnader	-4 285	-34 227
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-12 049	-7 660
Kreditupplysningar	0	-353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-3 633
Representation	-234	0
Kontorsmateriel	-5 273	-3 750
Telefon och porto	-225	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-14 000	-23 900
Bankkostnader	-3 231	-1 827
Summa övriga externa kostnader	-343 338	-365 800

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-39 300
Sammanträdesarvoden	0	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	19 500
Sociala kostnader	-6 574	-7 870
Summa personalkostnader	-64 374	-75 970

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 002 883	-1 002 883
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Avskrivning Installationer	-58 085	-58 085
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 064 719	-1 064 719

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	597
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 594	48 351
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter	2 998	2 619
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 592	51 572

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 927 735	-1 637 641
Övriga räntekostnader	0	-20
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 927 735	-1 637 661

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 346 002	120 346 002
Mark	8 295 998	8 295 998
	128 642 000	128 642 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 642 000	128 642 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 202 066	-7 199 182
	-8 202 066	-7 199 182

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 002 883	-1 002 883
	-1 002 883	-1 002 883

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 204 949	-8 202 065
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

119 437 051	120 439 934
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	111 141 053	112 143 936
Mark	8 295 998	8 295 998

Taxeringsvärden

Bostäder	88 800 000	88 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

88 800 000	88 800 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>73 000 000</i>	<i>73 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 500	37 500
Installationer	1 115 896	1 115 896
	1 153 396	1 153 396
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 153 396	1 153 396
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-26 250	-22 500
Installationer	-252 466	-194 380
	-278 716	-216 880
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Installationer	-58 085	-58 085
	-61 835	-61 835
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-30 000	-26 250
Installationer	-310 551	-252 465
	-340 551	-278 715
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-340 551	-278 715
Restvärde enligt plan vid årets slut	812 845	874 680
Varav		
Maskiner och inventarier	7 500	11 250
Installationer	805 345	863 430

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	150 868	147 870
Summa övriga fordringar	150 868	147 870

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 605	34 479
Förutbetalda driftkostnader	5 826	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 804	68 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 634	33 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 135	92 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 004	229 274

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 315 355	1 474 762
Transaktionskonto	366 380	512 636
Summa kassa och bank	1 686 736	1 992 397

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	45 364 000	46 509 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–520 000	–34 579 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 844 000	11 930 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,44%	2024-11-12	10 752 500,00	–10 752 500,00	0,00	0,00
SBAB	3,23%	2024-12-18	12 109 000,00	–12 109 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,23%	2025-03-09	11 682 500,00	–10 672 500,00	1 010 000,00	0,00
SBAB	3,4%	2025-05-12	0,00	10 752 500,00	125 000,00	10 627 500,00
SBAB	3,09%	2025-09-18	0,00	12 109 000,00	0,00	12 109 000,00
SBAB	4,44%	2026-07-14	11 965 000,00	0,00	10 000,00	11 955 000,00
SBAB	2,71%	2026-11-09	0,00	10 672 500,00	0,00	10 672 500,00
Summa			46 509 000,00	0,00	1 145 000,00	45 364 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	148 483	146 831
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	7 403
Summa leverantörsskulder	148 483	154 233

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	9 619	8 082
Clearing	0	10 214
Summa övriga skulder	9 619	18 296

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 014	16 800
Upplupna räntekostnader	10 217	1 796
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 080	0
Upplupna elkostnader	48 931	51 401
Upplupna värmekostnader	65 909	80 784
Upplupna kostnader för renhållning	2 248	1 881
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 661	419 593
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 860	646 754

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 309 000	51 309 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Leif Berggren

Leif Andersson

Birgitta Ringborg

Elisabeth Wärn

Per Olsson

Per Arne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Gunn Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544013123

Dokument

233402 Bovieran Årsredovisning 2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-04-11 08:54:28 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-05-02 14:54:25 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Leif Berggren (LB) leif.berggren@hotmail.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Erik Filip Berggren" Signerade 2025-04-11 15:30:05 CEST (+0200)	Leif Andersson (LA) leif.roberta@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ANDERSSON" Signerade 2025-04-11 09:46:11 CEST (+0200)
Birgitta Ringborg (BR) birgitta.ringborg@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Birgitta Ringborg" Signerade 2025-04-11 19:18:02 CEST (+0200)	Elisabeth Wärn (EW) e.warn@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elisabeth Wärn" Signerade 2025-04-16 18:29:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544013123

Per Olsson (PO)
per45.olssons@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-Axel Olsson"
Signerade 2025-04-11 13:59:04 CEST (+0200)

Per Arne Johansson (PAJ)
per-arne@skonaskon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ARNE JOHANSSON"
Signerade 2025-04-25 11:52:02 CEST (+0200)

Gun Persson (GP)
gunn.se.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gun Signe Elisabeth Persson"
Signerade 2025-05-02 14:54:25 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
KPMG
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-29 10:10:17 CEST (+0200)

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 Norrköping , org. nr 769623-4322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Norrköping 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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 Norrköping 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Gunn Persson
Förtroendevald revisor

РЕННЭО

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gun Signe Elisabeth Persson

Underskrivare 1

Serienummer: f82f32fdfe2ab8[...]b52814843ebb3

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-03 09:40:57 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-05-05 06:02:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

11. The following are the names of the members of the Board of Directors of the American Petroleum Institute (API) for the year 2010. The names are listed in alphabetical order by last name.