

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Bovieran Strängnäs  
Org nr: 769630-7722



---

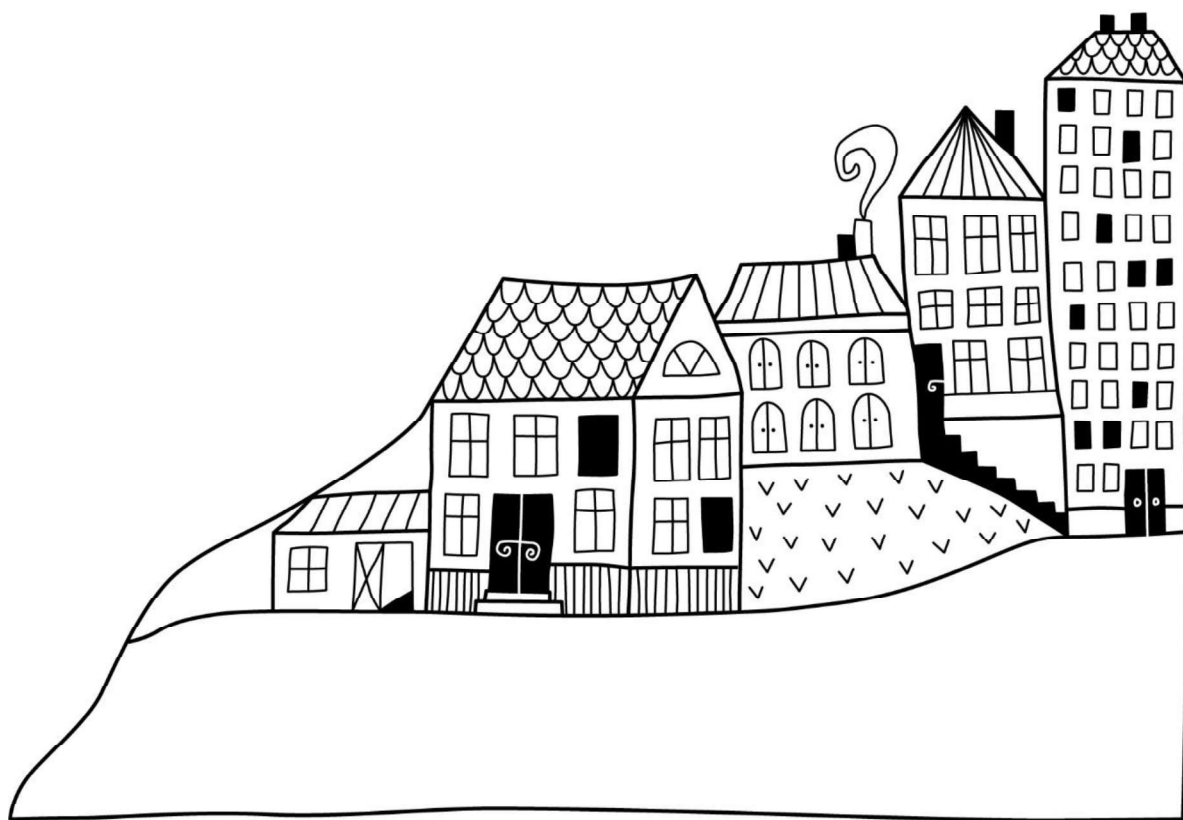
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bovieran Strängnäs  
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 Strängnäs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 109% till 94%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rocken 9 i Strängnäs Kommun och är delägare till 50% av Gemensamhetsanläggning Rocken GA1. På fastigheten Rocken 9 finns 1 byggnad med 48 st lägenheter. Byggnaderna är sammanbundna med en vinterträdgård. Byggnaden är uppförda 2017. Fastighetens adress är Varpvägen 9 i Strängnäs.

Gemensamhetsanläggningen Rocken GA1 äger föreningen tillsammans med Kilenkrysset AB, org. nr: 556283-6931.

För gemensamhetsanläggningen finns en Samfällighet med beteckning Strängnäs Rocken S:1.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkring AB.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal     |
|---------------|-----------|
| 2 rum och kök | 12        |
| 3 rum och kök | 36        |
| <b>Summa</b>  | <b>48</b> |

## Dessutom tillkommer

| Användning                                  | Antal |
|---------------------------------------------|-------|
| Gästlägenhet/Gemensamhetslokal              | 1 st  |
| Parkeringsplatser med motorvärmare          | 39 st |
| Parkeringsplatser med laddstolpar för elbil | 10 st |
| Gästparkering                               | 8 st  |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea Strängnäs Rocken | 7 687 m <sup>2</sup> |
| Total boarea                    | 3 836 m <sup>2</sup> |
| Gemensamhets-festlokal          | 60 m <sup>2</sup>    |
| Gästlägenhet                    | 42 m <sup>2</sup>    |
| Friskvårdslokal/flexrum         | 15 m <sup>2</sup>    |
| Biarea, uppvärmd                | 925 m <sup>2</sup>   |
| Vinterträdgård area             | 1 600 m <sup>2</sup> |
| Tempererad area                 | 6 528 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 78 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 78 800 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Medlemskap:

- Intresseförening för Bovierans bostadsrättsföreningar kallad Bovieran Boendegemenskap (BBG). Bostadsrättsföreningen äger via 1 andel i BBG. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Bovierans verksamhet.
- Bostadsrätterna.

Gemensamhetsanläggningen Rocken GA1 äger föreningen tillsammans med Kilenkryss AB, org. nr: 556283-6931. För gemensamhetsanläggningen finns en Samfällighet med beteckning Strängnäs Rocken S:1.

## 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 111 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll” och avsnittet ”föreningen har under 2024”

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 senast i oktober 2024 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 299 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 40 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i kr)**

| Beskrivning                                                                       | Belopp |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Installationer, byte dörrautomatik, montage vägguttag loftgångar, filterbyte m.m. | 54 624 |
| Installation radiosändare och mottagare port                                      | 5 538  |
| Underhåll damm i samband med uppstart Lill-Hasta                                  | 30 100 |

**Föreningen har under 2024**

- Haft **15** protokollförda styrelsemöten
- Fortlöpande informerat medlemmarna genom hemsida och anslagstavla
- Styrelsens har haft 2 stycken arbetsmöten
- Uppdaterade stadgar för föreningen
- Extrastämma genomförd p g a uppdaterade stadgar
- Höjning avgiften Mars samt Juni med totalt 16%
- HLR-utbildning har genomförts
- Funktionstest av hjärtstartaren
- Rengöring och service av ventilationsanläggning är utförd och ventilationsfilter är bytt 2 gånger
- Rengöring och fönsterputsning hissen
- Rengöring sopkärl 2 gånger
- Skurning av golv i trädgården samt entrén
- Städdagar vår och höst har genomförts och två extra städdagar under året
- Batteribyte för nödsänkning av hiss
- Batteribyte UPS: en
- Byte trasiga lampor i trädgården samt lysrör i personhiss
- Borttag av en gatubelysning tillsammans med Kilenkrysset
- Service av hissarna 2 gånger enligt avtal samt Besiktning av hissarna
- Servicegenomgång av Assemblin
- Installation av ny dörrautomatik
- Service entrédörren samt nödutgångarna på norrsidan samt byte av låscylinder. Byte av låscylinder i soprummet
- Test av brandlarm varje kvartal och Årsprov brandlarm
- Kontroll av brandvarnarna i samtliga lägenheter
- Skylt återsamlingsplats är uppsatt vid besöksparkeringen
- Service av brandsläckare – Presto
- Tecknat serviceavtal för våra solceller
- Laddningsplats installerad i cykelförrådet
- Nytt avtal tecknat med Nordisk Hiss från 1 september. Har sagt upp avtalet med TK Elevator från 1 september 2024
- Serviceavtal tecknat med Assemblin
- Nytt elavtal tecknat med Skellefteå Kraft från 1 Oktober
- Fastighetsförsäkringen Dina försäkringar förnyad från 1 Oktober 2024
- Upprättat ny Fastighetsdeklaration
- Övergång till K3 och uppdatering av Underhållsplanen
- Oljning av trädgårdsmöbler och trädäcken i trädgården
- Växter i trädgården har bytts ut och nya planterats
- Vattensäckar till träden utomhus
- Vattenledning till rabatterna utlagd på entrésidan
- Byte av trasig rengöringspump i dammen samt byggt vattenfall och lagt sten i botten av dammen
- Vaccineringar i huset av Strängnäs Vaccin vid tre tillfällen, covid, influensa och lunginflammation
- Seniorshopen har varit hos föreningen 2 gånger med försäljning av kläder och modevisning



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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Beryl Modigh Nordberg      | Ordförande      | 2026                                 |
| Yvonne Schalin             | Sekreterare     | 2025                                 |
| Åke Jonsson                | Vice ordförande | 2025                                 |
| Lars Uno Pettersson        | Ledamot, kassör | 2026                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Atle Lundberg              | Suppleant      | Avgått i december 2024               |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Anita Liljedahl            | Förtroendevald revisor | 2025                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Karin Rooth         | 2025                                 |
| Mats Nordebrink     | 2025                                 |
| Mats Ohlsson        | 2025                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a juni 2024 då avgifterna höjdes med 13%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-04-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 647 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

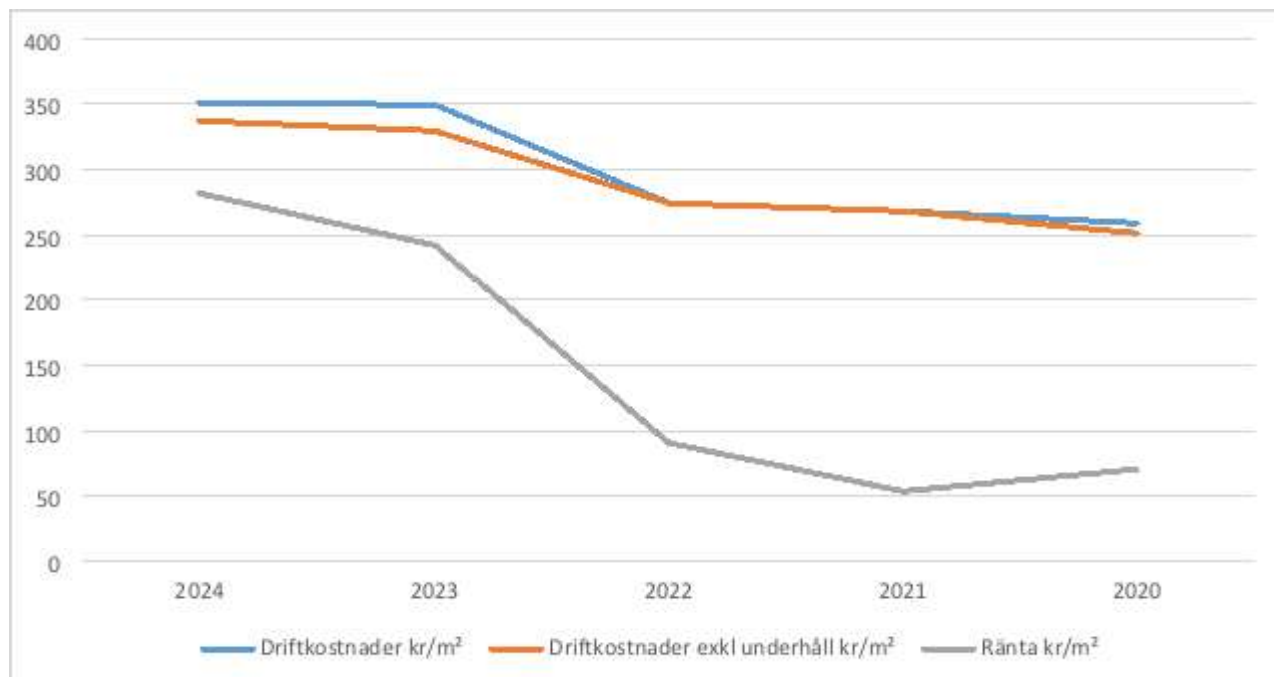


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 4 617  | 4 083  | 3 033  | 2 928  | 2 793  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -1 646 | -731   | -471   | -228   | -423   |
| Årets resultat                                 | -1 646 | -731   | -471   | -228   | -423   |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 7      | -13    | 211    | 452    | 257    |
| Soliditet %*                                   | 66     | 67     | 66     | 67     | 67     |
| Likviditet %                                   | 60     | 109    | 128    | 4      | 12     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 95     | 92     | 93     | 93     | 92     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 1 139  | 994    | 744    | 715    | 676    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 351    | 349    | 274    | 451    | 433    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 337    | 328    | 274    | 451    | 423    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 170    | 140    | 143    | 133    | 112    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 234    | 209    | 139    | 115    | 90     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm         | 40     | 91     | 24     | 24     | 24     |
| Sparande kr/kvm*                               | 15     | 19     | 33     | 70     | 46     |
| Ränta kr/kvm                                   | 281    | 241    | 90     | 89     | 120    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 993  | 7 028  | 7 051  | 11 690 | 11 843 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 11 810 | 11 868 | 11 908 | 11 690 | 11 843 |
| Räntekänslighet %*                             | 10,4   | 11,9   | 16,0   | 16,3   | 17,5   |

\* 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, som IMD, individuell mätning av el.

### 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.

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust, främst i samband med ökade räntekostnader samt avskrivningar. I samband med konverteringen till K3 ökar avskrivningarna eftersom de olika komponenterna skrivs av i olika takt för att stämma med den verkliga förbrukningstiden av exempelvis fönster och tak. Detta gör att när utbytet av komponenten görs kommer det inte att påverka resultatet till lika stor del, då komponenten kommer att aktiveras i balansräkningen direkt. Föreningen har under kommande år gjort en ökning för att möta de ökade kostnaderna samt för att klara sitt sparande och möta framtida ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 95 386 000      | 1 350 822      | -3 134 169          | -731 427       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -731 427            | 731 427        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 256 000        | -256 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -90 261        | 90 261              |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -1 645 906     |
| Vid årets slut                    | 95 386 000      | 1 516 561      | -4 031 335          | -1 645 906     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 865 596        |
| Årets resultat                          | -1 645 906        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -256 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 90 261            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 677 241</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 677 241**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 4 617 335                | 4 083 174                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 1 600                    | 60 553                   |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>4 618 935</b>         | <b>4 143 727</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -2 274 786               | -2 260 814               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -455 485                 | -269 587                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -79 137                  | -70 781                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 653 384               | -718 319                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-4 462 792</b>        | <b>-3 319 500</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>156 143</b>           | <b>824 227</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 18 655                   | 8 862                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -1 820 704               | -1 564 517               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-1 802 049</b>        | <b>-1 555 654</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 645 906</b>        | <b>-731 427</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 645 906</b>        | <b>-731 427</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 135 271 367        | 136 880 858        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 1 134 902          | 1 178 796          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>136 406 269</b> | <b>138 059 653</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>136 406 269</b> | <b>138 059 653</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 1 433              | 6 507              |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 452                | 28 458             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 248 222            | 227 466            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>250 107</b>     | <b>262 431</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 796 811            | 1 142 070          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>796 811</b>     | <b>1 142 070</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 046 918</b>   | <b>1 404 501</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>137 453 187</b> | <b>139 464 154</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 95 386 000         | 95 386 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 516 561          | 1 350 822          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>96 902 561</b>  | <b>96 736 822</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 031 335         | -3 134 169         |
| Årets resultat                               |        | -1 645 906         | -731 427           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 677 241</b>  | <b>-3 865 596</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>91 225 320</b>  | <b>92 871 226</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 44 490 000         | 45 303 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>44 490 000</b>  | <b>45 303 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 813 000            | 224 000            |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 279 222            | 97 069             |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 35 489             | 144 443            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 610 156            | 824 416            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 737 867</b>   | <b>1 289 928</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>137 453 187</b> | <b>139 464 154</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 156 143                    | 824 227                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 653 384                  | 718 319                    |
|                                                                                               | <strong>1 809 527</strong> | <strong>1 542 546</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 2 498                      | 8 862                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 932 635                 | -1 262 309                 |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-120 610</strong>  | <strong>289 099</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 28 481                     | -93 107                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -29 130                    | -747 642                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-121 259</strong>  | <strong>-551 650</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Pågående investeringar Solceller                                                              | 0                          | 1 010 285                  |
| Investeringar IMD, Laddstationer, Solceller                                                   | 0                          | -1 171 345                 |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-161 060</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -224 000                   | -152 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-224 000</strong>  | <strong>-152 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -345 259                   | -864 710                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 142 070                  | 2 006 780                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 796 811                    | 1 142 070                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Sättet att redovisa kassaflödesanalysen har under 2024 ändrats, 2023 års siffror har justerats för att redovisas på samma sätt.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar        | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad Stomme ink takstomme | Linjär              | 120      |
| Balkonger                    | Linjär              | 50       |
| Invändiga dörrar             | Linjär              | 40       |
| Elinstallationer             | Linjär              | 37       |
| Utvändiga dörrar och portar  | Linjär              | 43       |
| Fasad ink glasfasad          | Linjär              | 49       |
| Fönster                      | Linjär              | 52       |
| Gästlägenhet/föreningslokal  | Linjär              | 30-40    |
| Hiss                         | Linjär              | 27       |
| Tak ink glastak              | Linjär              | 50       |
| Vatten och avlopp            | Linjär              | 60       |
| Ventilation                  | Linjär              | 30       |
| Värmesystem                  | Linjär              | 41       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                                    | 4 188 521                | 3 687 635                |
| Hyror, p-platser                                         | 222 386                  | 218 500                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser                    | -52 197                  | -45 500                  |
| Elavgifter (IMD hushålls el samt laddstationer).         | 203 774                  | 147 473                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter, Gästlägenhet | 30 963                   | 33 851                   |
| Fakturerade kostnader                                    | 6 666                    | 0                        |
| Övriga sidointäkter (Solceller)                          | 17 154                   | 41 211                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                   | 68                       | 4                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                             | <b>4 617 335</b>         | <b>4 083 174</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 1 600                    | 60 553                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 600</b>             | <b>60 553</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                       | -90 261                  | -135 393                 |
| Reparationer                    | -110 808                 | -242 088                 |
| Samfällighetsavgifter           | 0                        | -1 500                   |
| Försäkringspremier              | -57 054                  | -63 791                  |
| Kabel- och digital-TV           | -142 782                 | -137 614                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete  | -31 007                  | -21 625                  |
| Serviceavtal                    | -102 889                 | -113 443                 |
| Obligatoriska besiktningar      | -8 794                   | -34 831                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -19 634                  | -22 541                  |
| Snö- och halkbekämpning         | -38 683                  | -79 534                  |
| Drift och förbrukning, övrigt   | -17 052                  | -9 600                   |
| Förbrukningsinventarier         | -35 551                  | -80 833                  |
| Vatten                          | -239 455                 | -167 785                 |
| Fastighetsel                    | -249 093                 | -205 175                 |
| Uppvärmning                     | -611 585                 | -534 741                 |
| Sophantering och återvinning    | -67 831                  | -80 039                  |
| Förvaltningsarvode drift        | -452 307                 | -330 280                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b>-2 274 786</b>        | <b>-2 260 814</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -202 338                 | -194 196                 |
| Resekostnader                              | 0                        | -2 600                   |
| IT-kostnader                               | -28 063                  | -30 514                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | 16 155                   | 0                        |
| Övriga förvaltningskostnader               | -205 104                 | -7 850                   |
| Kreditupplysningar                         | -206                     | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 736                   | -9 975                   |
| Representation                             | -1 461                   | -1 541                   |
| Kontorsmateriel                            | -3 196                   | -2 398                   |
| Telefon och porto                          | -493                     | -1 320                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -350                     | 0                        |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                        | -1 919                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -20 000                  | -12 000                  |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -2 564                   |
| Bankkostnader                              | -1 625                   | -1 641                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 068                   | -1 069                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-455 485</b>          | <b>-269 587</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -57 300                  | -52 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 500                  | -8 550                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 420                   | -1 623                   |
| Sociala kostnader                                     | -8 917                   | -8 109                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-79 137</b>           | <b>-70 781</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 609 490               | -679 703                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -43 894                  | -38 616                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 653 384</b>        | <b>-718 319</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 18 425                   | 6 174                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 210                      | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 20                       | 2 688                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>18 655</b>            | <b>8 862</b>             |





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 820 293               | -1 563 955               |
| Övriga räntekostnader                                   | -411                     | -562                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 820 704</b>        | <b>-1 564 517</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 135 657 364        | 135 657 364        |
| Mark                                          | 5 678 636          | 5 678 636          |
|                                               | <b>141 336 000</b> | <b>141 336 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>141 336 000</b> | <b>141 336 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 455 143        | -3 775 439        |
|           | <b>-4 455 143</b> | <b>-3 775 439</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                 |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 609 490        | -679 703        |
|                             | <b>-1 609 490</b> | <b>-679 703</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | <b>-6 064 633</b>  | <b>-4 455 142</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>135 271 367</b> | <b>136 880 858</b> |

**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 129 592 731 | 131 202 222 |
| Mark      | 5 678 636   | 5 678 636   |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 78 800 000 | 78 800 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>78 800 000</b> | <b>78 800 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>65 000 000</i> | <i>65 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>13 800 000</i> | <i>13 800 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | 1 219 836        | 48 491           |
|                                                        | <b>1 219 836</b> | <b>48 491</b>    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | 0                | 1 171 345        |
|                                                        | <b>0</b>         | <b>1 171 345</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 219 836</b> | <b>1 219 836</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | -41 040          | -2 425           |
|                                                        | <b>-41 040</b>   | <b>-2 425</b>    |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | -43 894          | -38 616          |
|                                                        | <b>-43 894</b>   | <b>-38 616</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | -84 934          | -41 040          |
|                                                        | <b>-84 934</b>   | <b>-41 040</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-84 934</b>   | <b>-41 040</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 134 902</b> | <b>1 178 796</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)         | 1 134 902        | 1 178 796        |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 1 783        | 6 507        |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | -350         | 0            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 433</b> | <b>6 507</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto                    | 452        | 432           |
| Momsfordringar                 | 0          | 28 026        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>452</b> | <b>28 458</b> |



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 16 157         | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 44 375         | 42 263         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 55 689         | 50 779         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 11 899         | 11 899         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 6 089          | 6 472          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 114 013        | 116 054        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>248 222</b> | <b>227 466</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Handkassa                   | 7 734          | 9 269            |
| Bankmedel                   | 789 077        | 1 132 801        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>796 811</b> | <b>1 142 070</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 45 303 000        | 45 527 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -188 000          | -224 000          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -625 000          | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>44 490 000</b> | <b>45 303 000</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 2,35%      | 2025-04-16          | 850 000,00           | 0,00                 | 125 000,00         | 725 000,00           |
| SBAB         | 4,13%      | 2027-05-19          | 10 342 000,00        | 0,00                 | 55 000,00          | 10 287 000,00        |
| SBAB         | 4,13%      | 2027-05-19          | 11 335 000,00        | 0,00                 | 44 000,00          | 11 291 000,00        |
| SBAB         | 3,95%      | 2027-07-09          | 23 000 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 23 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>45 527 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>224 000,00</b>  | <b>45 303 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i SBAB om 725 000 kr som kortfristig skuld, exklusive amortering kommande år 625 000 kr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 167 452        | 171 353       |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 111 770        | -74 284       |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>279 222</b> | <b>97 069</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Lån under betalning                | 0             | 147 800        |
| Skuld för moms                     | 10 454        | –3 357         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 25 035        | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>35 489</b> | <b>144 443</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 190 277        | 302 208        |
| Upplupna driftskostnader                                  | 2 172          | 24 403         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 7 042          |
| Upplupna elkostnader                                      | 39 254         | 44 922         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 18 412         | 15 222         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 77 010         | 78 723         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 674          | 5 820          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 0              | 16 155         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 500          | 5 861          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 58 523         | 7 467          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 218 334        | 316 592        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>610 156</b> | <b>824 416</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 46 000 000 | 46 000 000 |

**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

Strängnäs, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Beryl Modigh Nordberg

\_\_\_\_\_  
Yvonne Schalin

\_\_\_\_\_  
Åke Jonsson

\_\_\_\_\_  
Lars-Uno Pettersson

Min revisionsberättelse har avlämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Anita Liljedahl  
Föreningsvald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557544299963

## Dokument

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>300546 Årsredovisning 2024</b><br>Huvuddokument<br>21 sidor<br><i>Startades 2025-04-15 11:15:16 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)</i><br><i>Färdigställt 2025-04-17 13:15:10 CEST (+0200)</i> | <b>Bilagor 2024</b><br>Bilaga 1<br>5 sidor<br>Sammanfogad med huvuddokumentet<br><i>Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Initierare

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ellinor Carlsson (EC)</b><br>Riksbyggen<br><i>ellinor.carlsson@riksbyggen.se</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beryl Modigh Nordberg (BMN)</b><br><i>modigber@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERYL CHATARINA MODIGH NORDBERG"</i><br><i>Signerade 2025-04-15 11:28:42 CEST (+0200)</i> | <b>Lars-Uno Pettersson (LP)</b><br><i>varbytimeprodukter@gmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS UNO PETTERSSON"</i><br><i>Signerade 2025-04-15 11:17:52 CEST (+0200)</i> |
| <b>Yvonne Schalin (YS)</b><br><i>daphnalevin7@hotmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yvonne Eva Schalin"</i><br><i>Signerade 2025-04-15 11:31:44 CEST (+0200)</i>               | <b>Åke Jonsson (ÅJ)</b><br><i>jonsson-ake@hotmail.com</i><br><br><hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL RAGNAR ÅKE JONSSON"</i><br><i>Signerade 2025-04-15 11:36:30 CEST (+0200)</i>         |



# Verifikat

Transaktion 09222115557544299963

Anita Liljedahl (AL)  
*anitaliljedahl@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anita Liljedahl"  
Signerade 2025-04-17 13:15:10 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 årsmötet i Brf Bovieran Strängnäs Organisationsnummer 769630–7722

Undertecknad har granskat årsredovisningen för **Brf Bovieran Strängnäs** Verksamhetsåret 2024

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Styrelsen ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige och för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte fastställer årets resultat- och balansräkning.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Strängnäs för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Jag anser att de revisionsbevis jag har fått är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Falkenberg, datum enligt digital signatur**

**Anita Liljedahl**



# Verifikat

Transaktion 09222115557544301013

## Dokument

Revisionsberättelse 2025 BRF Strängnäs för året 2024  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2025-04-15 12:41:49 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)*  
*Färdigställt 2025-04-17 12:37:16 CEST (+0200)*

## Initierare

Ellinor Carlsson (EC)  
Riksbyggen  
*ellinor.carlsson@riksbyggen.se*

## Signerare

Anita Liljedahl (AL)  
*anitaliljedahl@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Anita Liljedahl"*  
*Signerade 2025-04-17 12:37:16 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>



---

# 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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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, driftskostnader, 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.

### **Årsavgift**

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 ränteutgifter 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.

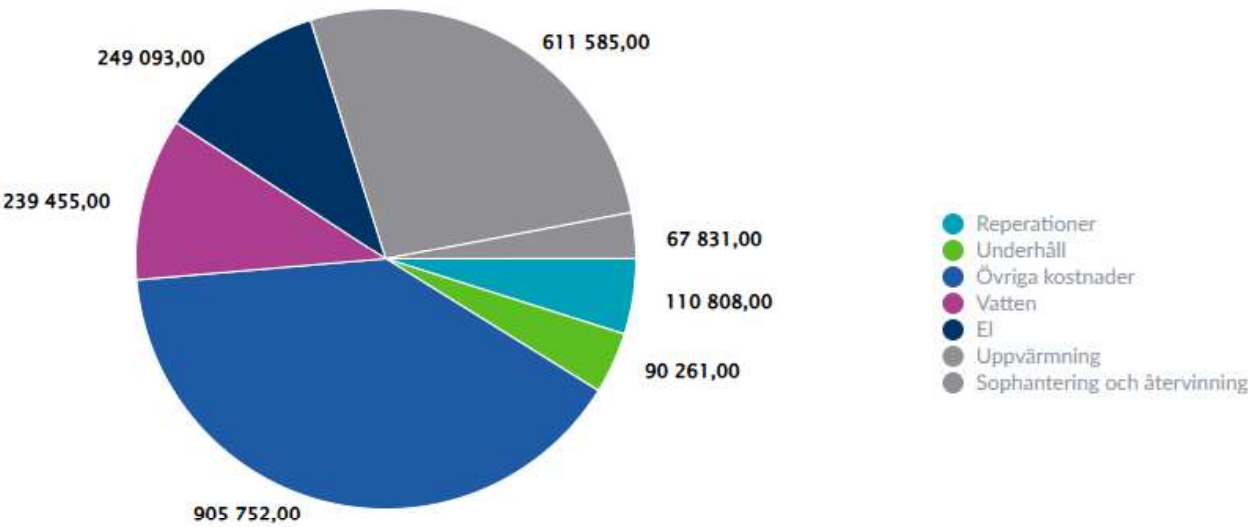
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                |                  |                  |
| Driftkostnader                                    | 2 274 786        | 2 260 814        |
| Övriga externa kostnader                          | 455 485          | 269 587          |
| Personalkostnader                                 | 79 137           | 70 781           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 653 384        | 718 319          |
| Finansiella poster                                | 1 802 049        | 1 555 654        |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>6 264 841</b> | <b>4 875 154</b> |



## Driftkostnadsfördelning



# Brf Bovieran Strängnäs

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Bovieran Strängnäs 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](http://www.riksbyggen.se)

