



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Borgholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-23 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-21.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESEDAN 5	2018	BORGHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2018

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

Styrelsens sammansättning

Kurt Nobert Donald Nilsson	Ordförande
Åke Olsson	Styrelseledamot
Anita Rubin Sundberg	Styrelseledamot
Bo Göran Erik Engdahl	Styrelseledamot
Ester Margareta Sundberg	Styrelseledamot
Rolf Gustafsson	Styrelseledamot
Svante Holmqvist	Suppleant

Valberedning

Tommy Fagerber
Ingegärd Hylltén

Firmateckning

Två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Franz Lindström Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

- Service och underhåll av tekniken med våra automatiserade ventilationsluckor i ljusgården. Leverantör; UBA.
- 2022-2023

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

Planerade underhåll

- 2025

- Enligt teknikgruppens aktivitetslista.

Avtal med leverantörer

Brandskydd/OVK	Assemblin
Brf gemenskap	BGB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme, elnät, vatten, sophantering	Borgholms Energi
Hisservice	Schindler
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Ljusgården	Ambius
Städning, teknisk förvaltning samt vård av yttre trädgården	HSB Sydost
Tekniska underlag	Dox
Telefoni, tv, bredband	Telia
IMD elenergi	Techem
Hissbesiktning	Kiwa
Försäkring	Länsförsäkringar
Laddstolpar	ChargeNode
Hemsida	BRF Net
Entrémattor	Lindbytvätten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande väl balanserad och följer styrelsens strategiska plan.

Årets avgiftshöjning är en del i arbetet med att öka intäkterna för att tillsammans med åtgärder på kostnadssidan förstärka kassaflödet så att årliga amorteringar kalkyleras kunna vara 1 000 tkr vilket väl motsvarar en 50-årig återbetalning av föreningens lån.

Inför 2025 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 8%.

Den för oss positiva utvecklingen av det generella ränteläget räknar vi med att under kommande år kunna utnyttja vid omsättning av våra lån så att vi kan binda samtliga lån med olika bindningstider på mellan 2 och 5 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Under året har avtalet med HSB Sydost förnyats och utökats med drift av VVS innebärande att Systeminstallation utgick som leverantör. Leverantör av elenergi har bytts från Vattenfall till Skellefteå Kraft.

Övriga uppgifter

Under året förbättrade vår solcellsinvestering resultatet med 443 tkr.

Anpassning av temperatur i ljusgården bidrar till årlig kostnadsminskning för fjärrvärme med 100 tkr. Detta är något som i ljuset av de tre senaste årens sammanlagda prishöjningar på ca 30% per kWh från vår fjärrvärmeleverantör belyser nödvändigheten av förutseende och god kostnadskontroll.

Likaså har ägaren av elnätet genomfört prishöjningar för de två senaste åren med 30% för abonnemang samt 70% för elöverföring. Jämförelsevis verkar statens höjning av elskatten med 12% under samma period tämligen blygsam.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 819 630	3 333 671	3 081 180	3 061 665
Resultat efter fin. poster	-2 342 867	-2 008 651	-1 993 105	-2 117 629
Soliditet (%)	62	63	64	64
Yttre fond	1 108 465	878 465	648 465	516 228
Taxeringsvärde	75 400 000	75 400 000	75 400 000	61 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	824	697	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	89,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 117	13 239	12 947	13 017
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 117	13 239	12 947	13 017
Sparande per kvm totalyta, kr	100	150	148	141
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	70	56	51
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	115	97	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	46	45	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	231	198	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	15,92	19,00	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 235 223 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust

Den identifierade risken med kraftigt höjda kostnader för finansiering har sedan 2022 varit ett av styrelsens prioriterade områden och en strategisk plan för detta har utarbetats.

Bland olika åtgärder innebär denna plan balanserande höjningar av årsavgifter för att säkerställa framtida behov av likviditet. Från 2022 till och med 2025 (budget) har avgifterna höjts med 28,7% sammanlagt.

De övergripande ekonomiska utsikterna vid årsskiftet 24/25 kännetecknas av att analytiker och banker i sina bedömningar tar höjd för att styrräntan kommer justeras nedåt under första halvåret 2025.

Detta arbetar styrelsen aktivt med genom att samtala med ett flertal banker inför omplaceringar av lån. Närmaste åren räknar styrelsen med årliga räntekostnader i storleksordningen 1 250 tkr med aktuella lånevolymer. Därför avser styrelsen att under de nästkommande 5 åren budgetera med kassaflöden som skapar möjligheter till årliga amorteringar med mellan 600 - 1 000 tkr per år.

Amorteringarna som också resulterar i ökande skillnad mellan befintliga pantbrev och aktuell restskuld på banklånen och som därmed utgör en växande finansiell buffert.

För övrigt noterar styrelsen att en relativt nybyggd fastighet, med den goda kvalitet vi kan konstatera efter 5-årsbesiktningen, betingar ett betydligt högre marknadsvärde än det bokförda värdet. Detta har också visat sig vid hittills genomförda försäljningar av bostadsrätter i fastigheten, vilka har skett till belopp klart högre än ursprungliga insatser, trots att boendemarknaden under senaste åren generellt sett varit svag.

Utöver ovanstående har under 2024 identifierats ett antal områden för striktare kostnadskontroll. Exempelvis har 25% höjning av priset på fjärrvärme kunnat mötas helt med trimning av förbrukningen. Dessa och liknande åtgärder får årliga genomslag och genom sin relativt stora andel av kostnadsmassan har de stor betydelse för föreningens ekonomi. Under 2025 kommer samtliga leverantörer utvärderas och avtal vid behov och möjlighet att omförhandlas.

Alternativet till avgiftshöjningar är kapitaltillskott från medlemmarna, men detta bedöms i nuläget med fem års utblick inte aktuellt. Så länge drift- och kapitalkostnaderna ger en total kostnadsnivå som ur ett marknadsperspektiv innebär en konkurrenskraftig boendekostnad i jämförelse med andra tillgängliga boendeformer i Borgholm blir kapitaltillskott inte nödvändigt. Utöver nyckeltalen i årsredovisningen understrykes detta också av ovan nämnd värdeutveckling på bostadsrätterna i fastigheten. Boendeformen Bovieran finns på flera ställen i Sverige och i samverkan med dessa boenden kan vi se att vi på olika områden, däribland lånekostnader, ligger väl till.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	107 388 209	-	-	107 388 209
Fond, yttre underhåll	878 465	-	230 000	1 108 465
Balanserat resultat	-9 161 804	-2 008 651	-230 000	-11 400 454
Årets resultat	-2 008 651	2 008 651	-2 342 867	-2 342 867
Eget kapital	97 096 220	0	-2 342 867	94 753 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 170 455
Årets resultat	-2 342 867
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-13 743 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 750
Balanseras i ny räkning	-13 688 572

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 819 630	3 333 671
Övriga rörelseintäkter	3	6 852	-4 699
Summa rörelseintäkter		3 826 482	3 328 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 995 434	-1 810 059
Övriga externa kostnader	9	-180 074	-200 787
Personalkostnader	10	-102 124	-58 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 716 070	-2 649 529
Summa rörelsekostnader		-4 993 702	-4 718 763
RÖRELSERESULTAT		-1 167 220	-1 389 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 986	12 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 185 633	-631 092
Summa finansiella poster		-1 175 647	-618 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 342 867	-2 008 651
ÅRETS RESULTAT		-2 342 867	-2 008 651

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	149 634 601	150 892 280
Markanläggningar	13	538 515	556 911
Maskiner och inventarier	14	0	1 732 501
Summa materiella anläggningstillgångar		150 173 116	153 181 692
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 174 116	153 182 692
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 905	4 699
Övriga fordringar	15	1 382 061	1 192 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	220 947	197 708
Summa kortfristiga fordringar		1 621 913	1 395 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		106	103
Summa kassa och bank		106	103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 622 019	1 395 500
SUMMA TILLGÅNGAR		151 796 135	154 578 193

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 388 209	107 388 209
Fond för yttre underhåll		1 108 465	878 465
Summa bundet eget kapital		108 496 674	108 266 674
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 400 454	-9 161 804
Årets resultat		-2 342 867	-2 008 651
Summa ansamlad förlust		-13 743 322	-11 170 454
SUMMA EGET KAPITAL		94 753 352	97 096 220
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	12 878 750
Summa långfristiga skulder		0	12 878 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	56 205 000	43 851 250
Leverantörsskulder		184 573	241 830
Övriga kortfristiga skulder		0	4 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	653 210	505 895
Summa kortfristiga skulder		57 042 783	44 603 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 796 135	154 578 193

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 167 220	-1 389 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 716 070	2 649 529
	1 548 850	1 259 738
Erhållen ränta	9 986	12 232
Erlagd ränta	-1 123 273	-641 666
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 563	630 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-307 594	-133 097
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 450	-247 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 418	249 971
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 187 115
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	292 506	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	292 506	-2 187 115
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 750 000
Amortering av lån	-525 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 000	1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-81 076	-687 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 127 505	1 814 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 046 430	1 127 505

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 294 216	2 961 036
Hysesintäkter p-plats	208 300	211 125
El, moms	231 066	92 801
Elintäkter laddstolpe	10 500	14 534
Elintäkter laddstolpe moms	15 880	1 616
Intäkter solel, moms	25 694	0
Gemensamhetslokal	0	15 800
Parkering	750	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 100	32 300
Pantsättningsavgift	1 719	525
Överlåtelseavgift	4 179	3 939
Administrativ avgift	1 225	0
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	3 819 630	3 333 671

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-4 699
Återbäring försäkringsbolag	6 852	0
Summa	6 852	-4 699

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	182 327	146 652
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 875	10 871
Fastighetsskötsel gård enl avtal	245 856	240 207
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 679	2 263
Larm och bevakning	0	1 104
Städning utöver avtal	0	2 663
Hissbesiktning	3 036	2 975
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 225
Energideklarationer	5 000	0
Gårdkostnader	14 377	11 900
Gemensamma utrymmen	1 616	975
Sopphantering	0	575
Snöröjning/sandning	33 757	29 806
Serviceavtal	35 165	16 919
Mattvätt/Hyrmattor	14 680	13 616
Förbrukningsmaterial	20 038	9 677
Summa	581 406	496 428

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	379
Dörrar och lås/porttele	345	0
VVS	0	8 806
Ventilation	60	2 056
Elinstallationer	3 463	4 214
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 172
Hissar	91 102	5 250
Mark/gård/utemiljö	7 100	0
Summa	102 069	30 877

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	54 750	0
Summa	54 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	286 550	300 591
Uppvärmning	470 621	492 133
Vatten	233 550	195 534
Sophämtning/renhållning	43 044	61 831
Grovsopor	855	7 218
Summa	1 034 619	1 057 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 579	65 248
Kabel-TV	44 046	48 037
Bredband	103 964	112 165
Summa	222 589	225 449

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 907	4 093
Revisionsarvoden extern revisor	18 500	18 375
Styrelseomkostnader	3 327	300
Fritids och trivselkostnader	6 893	10 123
Föreningskostnader	22 820	21 093
Studieverksamhet	12 500	0
Förvaltningsarvode enl avtal	71 240	63 433
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	2 580	788
Korttidsinventarier	8 463	34 394
Administration	11 751	16 405
Konsultkostnader	6 875	26 269
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	180 074	200 787

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 150	52 500
Arbetsgivaravgifter	14 974	5 887
Summa	102 124	58 387

Även arvoden periodiseras vilket innebär att ännu ej utbetalt arvode för 2024 tas upp som kostnad på den period den tillhör. Detta påverkar jämförbarheten mellan 2024 och tidigare år.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 185 362	630 862
Dröjsmålsränta	245	229
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	1
Summa	1 185 633	631 092

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 023 432	163 787 772
Årets inköp	0	235 661
Omklassificering solceller	1 457 494	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 480 926	164 023 432
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 131 152	-10 499 122
Årets avskrivning	-2 715 173	-2 632 030
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 846 325	-13 131 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 634 601	150 892 280
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 315 473</i>	<i>23 315 473</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
Summa	75 400 000	75 400 000

Solcellsanläggning har klassificerats om från installationer till byggnad och justering av anskaffningsvärde gjorts då delar av momsen dragits av.

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	556 911	0
Årets inköp	0	556 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	556 911	556 911
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-18 396	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 396	0
Utgående restvärde enligt plan	538 515	556 911

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 750 000	0
Inköp	0	1 750 000
Omklassificering	-1 750 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	1 750 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 499	0
Avskrivningar	0	-17 499
Omklassificering	17 499	0
Utgående avskrivning	0	-17 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	1 732 501

Solcellsanläggning har klassificerats om från installationer till byggnad och justering av anskaffningsvärde gjorts då delar av momsen dragits av.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 933	-84
Momsavräkning	268 804	65 672
Transaktionskonto	361 791	359 182
Borgo räntekonto	684 533	768 220
Summa	1 382 061	1 192 991

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 154	61 464
Förutbet fast skötsel	63 861	0
Förutbet försäkr premier	72 725	67 968
Förutbet kabel-TV	4 008	0
Förutbet bredband	8 898	0
Upplupna intäkter	68 301	68 276
Summa	220 947	197 708

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-14	4,15 %	675 000	975 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,82 %	12 878 750	12 878 750
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,15 %	12 653 750	12 878 750
Stadshypotek AB	Löst 2024	-	-	14 123 750
Stadshypotek AB	Löst 2024	-	-	14 123 750
Stadshypotek AB	2025-03-18	3,70 %	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,40 %	28 247 500	-
Summa			56 205 000	56 730 000
Varav kortfristig del			56 205 000	43 851 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 205 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	20 289
Uppl kostn el	41 876	40 610
Uppl kostnad Värme	68 390	88 240
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	0
Uppl kostn räntor	154 038	91 678
Uppl kostn vatten	11 467	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 931	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	0
Förutbet hyror/avgifter	319 356	265 078
Summa	653 210	505 895

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 805 000	56 805 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Borgholm

Anita Rubin Sundberg
Styrelseledamot

Bo Göran Erik Engdahl
Styrelseledamot

Ester Margareta Sundberg
Styrelseledamot

Kurt Nobert Donald Nilsson
Ordförande

Rolf Gustafsson
Styrelseledamot

Åke Olsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.05.2025 09:34

DOCUMENT ID:

BybpeBiaZxl

ENVELOPE ID:

H1peHjaWel-BybpeBiaZxl

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Borgholm, 769634-1564 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

fdde45ef4eac32ef6b7029f5cb453041759d88ceb898b75419ef631605b69b0ef598f5d373d43ddad7600dfb29122632e8ad72073fe2b897e241f242ba2f320c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANITA RUBIN SUNDBERG anitastubin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:22 23.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.102.43
2. BO GÖRAN ERIK ENGDAHL trcboen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:15 23.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.17.63
3. ÅKE OLSSON ake.olsson16@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:35 23.05.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.169
4. KURT NILSSON kurt-n@live.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:50 23.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.200.228
5. ROLF GUSTAFSSON rolf-a-gustaf@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:44 23.05.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.20.194
6. ESTER MARGARETA SUNDBERG maggies.farm@telia.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:59 23.05.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Franz Robert Nicholas Lindström franz.lindstrom@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:48 26.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.6.18

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Borgholm för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar enligt elektronisk signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 23.05.2025 09:34

DOCUMENT ID:

B1mTxrs6Zgl

ENVELOPE ID:

rylalSs6Wgg-B1mTxrs6Zgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bovieran Borgholm.pdf

2 pages

SHA-512:

302c388974adc38e36a244e867f758621d23ec3348359c
00b0a87768fe71ccf7af5237bb5222fc55e0a422e65642a
00a6c47aa835aa84ee96bce76f99c8cfb20

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Franz Robert Nicholas Lindström	Signed	26.05.2025 10:47	eID	Swedish BankID
franz.lindstrom@se.ey.com	Authenticated	26.05.2025 10:47	Low	IP: 213.115.6.18

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed