

# Årsredovisning 2024

Brf Bovieran Haninge

769621-4068



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Haninge

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-29. Stadgar registrerades 2023-09-26 hos Bolagsverket.

### 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
Ribby 1:479, Ribby Allé 94	2015	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 836 kvm. Byggnadernas totalyta är 3836 kvm.

Föreningens totalt uppvärmda ytor uppgår till 6 056 kvm. I totalytan ingår bostadsrättsytorna, vinterträdgården, gästlägenheten, friskvårdsrummet och samlingssalen. Vinterträdgården på 1 600 kvm är en del av orsaken till de höga elkostnaderna.

### Styrelsens sammansättning

Anita Sandberg Petersson	Ordförande
Gudrun Engman Engvall	Styrelseledamot
Marianne Bech	Styrelseledamot
Lena Edgren	Styrelseledamot
Thomas Aspelund	Styrelseledamot
Roland Petersson	Suppleant
Sven Åke Johansson	Suppleant

### Valberedning

Karin Pettersson (sammankallande), Eva Zetterberg och Kerstin Hartmann.

## Firmateckning

\* Firman tecknas av styrelsen

\* Firman tecknas av en av Marianne Bech, Lena Edgren eller Anita Sandberg Petersson i förening med en av ledamöterna

## Revisorer

Martin Rana    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Dörrautomatiken på entrédörren har bytts ut  
Byte spisarna i samlingslokalen  
Byte rökdetektorerna för brandlarmet i vinterträdgården
- 2023** ● Ny serverdator för styrning av vinterträdgården
- 2022** ● Ny kompressor till en värmepump  
OVK-besiktning lägenheterna  
Ny pump och rotor till fiskdammen
- 2021** ● Installerat hjälpmotor i köksfläktar i lägenheter med underkänd OVK  
OVK-besiktning vinterträdgården  
Bytt stuprör samt justerat 14 spärrensare  
Installerat laddstolpar för elbilar på 4 p-platser
- 2020** ● Energideklaration
- 2019** ● Radonmätning  
Slutfört installationen av bergvärmepumparna  
Byggt förråd bredvid cykelförrådet  
Installerat taggar till entrédörren  
Infört kollektivt elavtal IMD
- 2018** ● Installerat solceller

## Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	Alock AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft AB, t o m 2024-06-30
Elhandel	Boo Energi, fr o m 2024-07-01
Elnät	Vattenfall AB

Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltnings AB
Försäkring värmepump	Protector/Arctic
Klimatdator och glastak	UBA Glas & Fasad AB
Kollektivt Triple Play-avtal (Bredband 1000, TV & Streaming Lagom)	Telia Sverige AB
Medlemskap i branschorganisation	Bostadsrätterna
Mättjänst elförbrukning	EcoGuard AB
Serviceavtal brand	Schneider Electric
Serviceavtal fiskdamm	Akvarieservice i Sverige AB
Serviceavtal hiss	TK Elevator Sweden AB
Skötsel utomhusareal	Trädgård och Plogtjänst AB
Sophämtning inkl förpackningar	SRV Återvinning AB
Städning	HSB Städ i Stockholm AB
Underhållsavtal bergvärme & solel	Enstar AB, bytt namn till Ferla AB
Vatten och avlopp	Haninge kommun
Växtskötsel vinterträdgården	Ambius AB

### Övrig verksamhetsinformation

- \* Information till medlemmarna har lämnats via Hemsidan, Anslagstavlan och mail. Det har genomförts ett boendemöte.
- \* Vi har genomfört vår- och höststädning av inom- och utomhusmiljön. Varmkorv serverades till de deltagande efter väl utfört arbete.
- \* 18 trivselaktiviteter har genomförts i Trivselgruppens regi. Grillen har varit tänd alla fredagar under sommaren.
- \* Hantverksgruppen på måndagar, tidigare Stickcafét, besöks av allt fler deltagare.
- \* Promenadsgruppen träffas på tisdagar.
- \* Gymnastikgruppen träffas på onsdagar. Deltagarna betalar till en extern PT.
- \* Vi har tecknat ett nytt avtal med Telia. Det innebär att vi nu har Kollektivt Bredband 1000 och Kollektivt Tv & Streaming Lagom. Bytet innebar att månadskostnaden höjdes från 179,00 kr till 239,00 kr. För de medlemmar som ville kunde anslutningen av Tvillingpaketet ingå. Detta kostade förut 129,00 kr i månaden. I och med att det ingår i föreningens avtal är kostnaden nu 35,00 kr. Några medlemmar har behållit sin gamla router. Det har varit en del problem med den nya installationen (bild som fryser, avsaknad av ljud vid byte av kanal med mera).
- \* En palm som gick över stålbalken har tagits ner.
- \* Glasväggarna inkl karmarna har putsats och glastaket har tvättats.
- \* Skylten för besöksparkering har flyttats en plats till höger så att det tydligt framgår att det finns fem besöksparkeringar.
- \* Döda häckplantor har ersatts vid parkeringen på östra sidan.
- \* Solcellerna på östra sidan har fått en beläggning av fett. Utsläppsröret ska justeras.
- \* Ett konstruktionsfel har upptäckts på taket. Skanska har åtgärdat felet inom garantin.
- \* Vi har köpt en liten dammsugare för att suga upp grus, stenar och vatten som samlas i hissdörrens spår. En pall till hissen har också införskaffats.
- \* För att optimera energiförbrukningen har temperaturen i trädgården ändrats.
- \* En ny grill har inköpts.
- \* Ett barbord, som bland annat används på PUB-kvällarna, har inköpts.
- \* Informerat om att brandvarnarna håller högst 10 år. Medlemmarna måste alltså byta senast i maj 2025.
- \* Kontroll har gjorts av starkströmsanläggningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- \* Fr o m 2024-07-01 sänktes medlemmarnas elpris till 2,00 kr/kWh inkl moms.
- \* Haninge kommun höjde 2024 kostnaden för vatten- och avlopp med 22 %.
- \* Sophämtningen har blivit 14 % dyrare.
- \* 2024-02-12 la vi om ett lån med kapitalskuld 25.774.500,00 kr. Ny räntesats 3,83 %, förfallodag 2025-11-17.
- \* Årsavgifterna för lägenheterna höjdes med 15 % 2024-01-01.
- \* Årsavgifterna för lägenheterna höjs med 3 % fr o m 2025-01-01. När vi hunnit gå igenom den nya Underhållsplanen och fått leverantörs-fakturor i början på 2025 analyserar vi om det ska göras ytterligare höjning.
- \* Vi har erhållit 18 tkr i försäkringsersättning från Protector/Arctic avseende skadad expansionsventil.
- \* Vi har öppnat ett SBAB-konto för att få lite bättre ränta på överlikviditeten

### Förändringar i avtal

- \* Avtalet med Skellefteå Kraft AB avseende Elhandel avslutades 2024-06-30.
- \* Ett nytt avtal avseende Elhandel tecknades med Boo Energi fr o m 2024-07-01.
- \* Ett avtal har slutits med Alock AB avseende service på dörrautomatiken.
- \* Med hjälp av Sustend har vi upprättat en ny Underhållsplan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 777	4 030	3 718	3 548
Resultat efter fin. poster	-1 032	-453	-678	-590
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	1 759	1 564	1 369	1 290
Taxeringsvärde	78 400	78 400	78 400	57 400
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 181	995	909	877
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	90,6	93,7	94,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 549	13 640	13 732	13 823
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 549	13 640	13 732	13 823
Sparande per kvm totalyta, kr	70	221	162	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	155	167	241	198
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	41	45	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	208	286	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	2,17	0,88	0,58
Räntekänslighet (%)	11,47	13,71	15,11	15,77

**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.

Medlemmarna köper sin el från föreningen genom individuell mätning av förbrukningen, och intäkten (totalt 193 tkr) ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för bostadsrätternas årsavgifter

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det blev ett större negativt resultat än vad som förväntades när årsavgiftshöjningen beslutades i november 2023. Anledningen till detta är att föreningen fick många stora kostnader i slutet av 2024 som inte var budgeterade. Detta avser bland annat kostnader redovisade under "Utförda historiska underhåll 2024". Föreningen tog också fram en ny Underhållsplan, vilket inte var budgeterat. Kostnaderna kom så sent på året så det var för sent att höja intäkterna genom höjning av årsavgifterna. Under året höjde Haninge kommun avgiften för Vatten och Avlopp samt avgiften för sophämtning mycket mera än budgeterat.

Årets resultat exklusive avskrivningarna är 268 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Den nya underhållsplanen visar att vi inte har några större underhåll de närmaste åren. Detta gör att föreningen inte ser något behov av att ta upp nya lån. De kostnadsökningar som uppstår täcks av ökning av årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	82 412	-	-	82 412
Fond, yttre underhåll	1 564	-	195	1 759
Balanserat resultat	-3 584	-453	-195	-4 232
Årets resultat	-453	453	-1 032	-1 032
<b>Eget kapital</b>	<b>79 939</b>	<b>0</b>	<b>-1 032</b>	<b>78 907</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 232
Årets resultat	-1 032
<b>Totalt</b>	<b>-5 264</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	867
Balanseras i ny räkning	-6 131
	<b>-5 264</b>

Reservering fond för yttre underhåll Beloppet är Totalbeloppet för Underhåll i nya Underhållsplanen delat med 50 år. Tidigare belopp (195 tkr) var beloppet i den Ekonomiska planen.

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 777	4 030
Övriga rörelseintäkter	3	19	182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 796</b>	<b>4 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 320	-2 003
Övriga externa kostnader	8	-243	-236
Personalkostnader	9	-10	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 301	-1 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 874</b>	<b>-3 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>922</b>	<b>670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 980	-1 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 955</b>	<b>-1 123</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 032</b>	<b>-453</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 032</b>	<b>-453</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	129 195	130 496
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>129 195</b>	<b>130 496</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>129 195</b>	<b>130 496</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11	21
Övriga fordringar	12	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169	75
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182</b>	<b>98</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	2 279	2 321
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 279</b>	<b>2 321</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 461</b>	<b>2 419</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 656</b>	<b>132 915</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 412	82 412
Fond för yttre underhåll		1 759	1 564
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 171</b>	<b>83 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 232	-3 584
Årets resultat		-1 032	-453
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 264</b>	<b>-4 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 907</b>	<b>79 939</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	24 900	24 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 900</b>	<b>24 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	27 075	27 375
Leverantörsskulder		258	139
Övriga kortfristiga skulder		2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	515	514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 849</b>	<b>28 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 656</b>	<b>132 915</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>922</b>	<b>670</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 301	1 301
	<b>2 223</b>	<b>1 971</b>
Erhållen ränta	25	18
Erlagd ränta	-1 980	-1 143
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>268</b>	<b>846</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84	-17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123	-112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>308</b>	<b>717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-350	-350
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-350</b>	<b>-350</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-42</b>	<b>367</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 321</b>	<b>1 954</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 279</b>	<b>2 321</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bovieran Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	120 år
Sol-el/bergvärme	30 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	4 200	3 533
Hysesintäkter, p-platser	190	172
Kabel-TV/Bredband	138	103
El	194	184
Övriga intäkter	54	38
<b>Summa</b>	<b>4 777</b>	<b>4 030</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2	0
Elprisstöd	0	182
Försäkringsersättning	18	0
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>182</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45	44
Besiktning och service	294	150
Städning	182	148
Trädgårdsarbete	412	388
Snöskottning	71	36
Övrigt	26	13
<b>Summa</b>	<b>1 031</b>	<b>779</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30	40
Dörrar och lås/porttele	36	0
Värme	9	0
El	17	0
Hissar	24	99
Tak	17	0
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>139</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	596	641
Vatten	210	158
Sophämtning	119	105
<b>Summa</b>	<b>925</b>	<b>903</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44	36
Kabel-TV	189	146
<b>Summa</b>	<b>233</b>	<b>181</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	42	15
Övriga förvaltningskostnader	107	134
Juridiska kostnader	3	3
Revisionsarvoden	37	31
Ekonomisk förvaltning	54	53
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>236</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	10	2
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 980	1 141
Övriga räntekostnader	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 980</b>	<b>1 141</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	140 888	140 888
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 888</b>	<b>140 888</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 392	-9 091
Årets avskrivning	-1 301	-1 301
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 693</b>	<b>-10 392</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>129 195</b>	<b>130 496</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 611</i>	<i>6 611</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	65 000	65 000
Taxeringsvärde mark	13 400	13 400
<b>Summa</b>	<b>78 400</b>	<b>78 400</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101	16
Fastighetsskötsel	3	4
Försäkringspremier	14	13
Kabel-TV	32	24
Förvaltning	19	18
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>75</b>

## NOT 14, KASSA & BANK

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB sparkonto	1 006	0
Transaktionskonto	944	1 252
Räntekonto	329	1 070
<b>Summa</b>	<b>2 279</b>	<b>2 321</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-11-17	3,83 %	25 725	25 775
SBAB	2026-03-17	3,99 %	24 950	25 000
SBAB	2025-12-30	3,37 %	1 300	1 550
<b>Summa</b>			<b>51 975</b>	<b>52 325</b>
Varav kortfristig del			27 075	27 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 225 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
Städning	5	5
El	106	119
Förutbetalda avgifter/hyror	387	374
Beräknat revisionsarvode	12	12
<b>Summa</b>	<b>515</b>	<b>514</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 197	56 197

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

\* Årsavgiften höjdes med 3 % från och med 2025-01-01.

## Underskrifter

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

Haninge

---

Anita Sandberg Petersson  
Ordförande

---

Gudrun Engman Engvall  
Styrelseledamot

---

Lena Edgren  
Styrelseledamot

---

Marianne Bech  
Styrelseledamot

---

Thomas Aspelund  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 15:50

DOCUMENT ID:

Bk-B6BEpCye

ENVELOPE ID:

SJSTr4pCke-Bk-B6BEpCye

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Haninge, 769621-4068 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARIANNE BECH</b> bechmarianne55@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:54 16.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.161.228
<b>2. Eva Anita Sandberg Petersson</b> anita_s@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:04 16.04.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.67.173
<b>3. LENA JULIA BIRGITTA EDGREN</b> lena.edgren@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:17 16.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.218.135
<b>4. ULF THOMAS DANILO ASPELUND</b> thomas.aspelund@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 16:27 16.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.254.227
<b>5. Gudrun Maria Engman Engvall</b> gudrun.engman@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:33 16.04.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.74.14
<b>6. Martin Jonas Rana</b> martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	17.04.2025 09:36 17.04.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.48.44

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

## 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 Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge  
Org.nr. 769621-4068

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 misstag.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2025 15:50

DOCUMENT ID:

SyXraSVa0Jx

ENVELOPE ID:

SJxBpSNpRyg-SyXraSVa0Jx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	17.04.2025 09:37	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	17.04.2025 09:32	Low	IP: 135.225.48.44

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

## 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