

Årsredovisning 2024

Brf Bovieran Salem

769621-4134



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Salem

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kommer 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 Salems kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-30 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
Fårhagen 1	2020	salems

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 278 kvm. Byggnadernas totalyta är 4273 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Brand	Ordförande
Bert Dyrén*	Elansvarig Brf
Bengt Erik Bengtsson	Styrelseledamot
Hans-Olov Boström	Styrelseledamot
Ilse Forsberg	Styrelseledamot
Nils Sparre	Styrelseledamot
Ralph Svensson	Styrelseledamot
Ulla Irene Larsson	Styrelseledamot

*Bert Dyrén signerar årsredovisningen för Ulla Irene Larsson.

Valberedning

Bertil Hoverby
Randolph Öqvist

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Claes Waern	Revisor
Sten Erik Gustav Garpenquist	Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall
REnhållning	SRV
Städ	Samhall
Teknisk support	Systeminstallation
Trädgård inne	Monarda HB
TV och Bredband	Telia
Värme	Södertörns Fjärrvärm
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Länsförsäkringar
Mark-skötsel och snörörjning	Silveraxet AB
El	Skellefteå Kraft
IMD	Moveco

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fårhagen 1 på adressen Förhagestigen 3 i Salems kommun. På fastigheten finns tre byggnader (varav 1 miljöhus och 1 cykelhus) med 54 lägenheter fördelat på 15 lägenheter om 2rok och 39 lägenheter om 3 rok, dessutom finns en gästlägenhet, gemensamhetslokal med kök samt 58 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 2020

Total bostadsarea 4 273 kvm, total tomtarea 18 054 kvm

Bostadsrättsföreningen äger en andel i intresseföreningen Bovieran Gemenskap har genom den möjlighet att utöva inflytande på Bovieran AB's verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av samtliga lån gjordes under hösten vilket resulterade i väsentligt lägre räntekostnader. Från tidigare räntenivåer på 4,77% respektive 4,85% till nuvarande 2,8%, 3,63 och 2,96%. Föreningen har därmed sänkt sina årliga räntekostnader med ca 1 miljon, vilket medförde att avgiften kunde sänkas med 12%.

Installation av gemensam el (IMD) genomfördes under året för att under nästkommande år investera i solpaneler. IMD-installationen finansierades med befintliga medel i kassan och kostade 190 000 kr. Investeringen av solceller beräknas kosta 1 070 000 kr och amorteras/skrivs av över 5 år å 171 000 kr/år. Projektet finansieras med befintliga medel som satts av till föreningens yttre fond. Föreningen får framöver en uppskattad besparing av elkostnader om 120 000 kr/år.

Framtida kostnader enligt underhållsplanen täcks för närvarande av föreningens framtida kalkylerade kassaflöde.

Förändringar i avtal

Nya avtal tecknade med Silveraxet AB avseende skötsel av mark och snöröjning samt med Skellefteå Kraft avseende el

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 178 555	4 028 408	3 309 055	3 148 595
Resultat efter fin. poster	-1 997 704	-2 261 265	-1 966 020	-1 706 783
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	611 405	490 578	581 156	290 578
Taxeringsvärde	104 800 000	104 800 000	104 800 000	76 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 155	883	672	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	93,6	89,98	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 932	12 946	12 965	6 454
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 932	12 946	12 965	6 454
Sparande per kvm totalyta, kr	114	69	120	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	42	41	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	131	124	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	209	224	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	2,90	1,34	1,13
Räntekänslighet (%)	11,20	14,67	73,13	-

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 139 740 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.

* Bostadsyta är i år korrigerad mot taxeringsbeskedet.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på avskrivningar av fastighetens värde. För närvarande kommer inga åtgärder att vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	134 380 000	-	-	134 380 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000	-	-	14 400 000
Fond, yttre underhåll	490 578	-	120 827	611 405
Balanserat resultat	-4 019 137	-2 261 265	-120 827	-6 401 229
Årets resultat	-2 261 265	2 261 265	-1 997 704	-1 997 704
Eget kapital	142 990 176	0	-1 997 704	140 992 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 401 229
Årets resultat	-1 997 704
Totalt	-8 398 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	-8 618 932
	-8 398 932

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	5 178 555	4 028 408
Övriga rörelseintäkter	3	16 214	1
Summa rörelseintäkter		5 194 769	4 028 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 041 485	-1 910 859
Övriga externa kostnader	9	-191 265	-236 238
Personalkostnader	10	-93 674	-75 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 482 896	-2 478 132
Summa rörelsekostnader		-4 809 319	-4 700 652
RÖRELSERESULTAT		385 450	-672 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 363	14 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 430 516	-1 603 787
Summa finansiella poster		-2 383 154	-1 589 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 997 704	-2 261 265
ÅRETS RESULTAT		-1 997 704	-2 261 265

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	195 169 923	197 462 302
Pågående projekt		8 906	0
Summa materiella anläggningstillgångar		195 178 829	197 462 302
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 178 829	197 462 302
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 190	16 430
Övriga fordringar	13	87 817	34 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 921	106 517
Summa kortfristiga fordringar		224 928	157 633
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 562 318	1 600 574
Summa kassa och bank		1 562 318	1 600 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 787 246	1 758 207
SUMMA TILLGÅNGAR		196 966 075	199 220 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 780 000	148 780 000
Fond för yttre underhåll		611 405	490 578
Summa bundet eget kapital		149 391 405	149 270 578
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 401 229	-4 019 137
Årets resultat		-1 997 704	-2 261 265
Summa ansamlad förlust		-8 398 932	-6 280 402
SUMMA EGET KAPITAL		140 992 473	142 990 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 462 500	0
Summa långfristiga skulder		27 462 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 796 250	55 317 500
Leverantörsskulder		159 659	328 067
Övriga kortfristiga skulder		34 174	29 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	521 019	555 337
Summa kortfristiga skulder		28 511 102	56 230 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 966 075	199 220 509

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

385 450

-672 242

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

2 482 896

2 478 132

2 868 346

1 805 890

Erhållen ränta

47 363

14 764

Erlagd ränta

-2 430 516

-1 606 878

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

485 192

213 776

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-67 295

-9 129

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-197 981

326 772

Kassaflöde från den löpande verksamheten

219 916

531 419

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-199 423

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-199 423

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-58 750

-82 500

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-58 750

-82 500

ÅRETS KASSAFLÖDE

-38 257

448 919

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 600 574

1 151 655

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 562 318

1 600 574

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bovieran Salem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	0,83 - 4 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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	4 641 048	3 574 758
Hysesintäkter, p-platser	193 800	211 676
Kabel-TV/Bredband	154 872	154 872
El	139 836	41 801
Övriga intäkter	48 999	45 301
Summa	5 178 555	4 028 408

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	1
Övriga intäkter	16 216	0
Summa	16 214	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 224	160
Besiktning och service	48 106	126 366
Städning	127 811	115 146
Trädgårdsarbete	114 386	0
Övrigt	145 750	178 756
Snöskottning	34 000	33 719
Summa	471 277	454 147

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 871	0
Soprum/miljöanläggning	4 458	0
Dörrar och lås/porttele	8 602	0
VA	32 433	0
Värme	4 281	0
Ventilation	5 988	26 966
El	7 193	31 288
Hissar	14 386	2 123
Gräsklipp	59 700	49 439
Summa	139 912	109 816

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gård/markytor	0	79 173
Summa	0	79 173

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	251 881	178 156
Uppvärmning	602 396	558 857
Vatten	198 671	156 192
Sophämtning	107 592	107 373
Summa	1 160 540	1 000 578

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	29 874	22 143
Fastighetsförsäkringar	55 444	56 895
Kabel-TV	160 311	160 534
Bredband	24 127	27 574
Summa	269 756	267 146

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	96 522	115 362
Förbrukningsmaterial	1 319	23 909
Juridiska kostnader	969	10 447
Revisionsarvoden	30 031	31 500
Ekonomisk förvaltning	62 424	55 020
Summa	191 265	236 238

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 000	65 700
Sociala avgifter	8 674	9 722
Summa	93 674	75 422

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 431 399	1 602 904
Övriga räntekostnader	-883	883
Summa	2 430 516	1 603 787

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	204 895 200	204 895 200
Årets inköp	190 517	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 085 717	204 895 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 432 898	-4 954 766
Årets avskrivning	-2 482 896	-2 478 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 915 794	-7 432 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 169 923	197 462 302
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 700 000</i>	<i>18 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
Summa	104 800 000	104 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 386	34 686
Redovisningskonto moms	52 431	0
Summa	87 817	34 686

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 418	23 978
Försäkringspremier	44 412	40 639
Kabel-TV	26 714	26 712
Bredband	4 764	1 043
Förvaltning	16 613	14 145
Summa	119 921	106 517

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-11-09	2,80 %	27 562 500	27 587 500
SBAB	2025-11-14	3,63 %	13 846 250	27 730 000
SBAB	2025-11-14	2,96 %	13 850 000	
Summa			55 258 750	55 317 500
Varav kortfristig del			27 796 250	55 317 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 533 750 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 375	0
El	40 817	20 500
Uppvärmning	74 263	83 977
Bredband	287	0
Förutbetalda avgifter/hyror	376 277	422 860
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	521 019	555 337

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 planeras att investera i solpaneler.

Underskrifter

Ort och datum

Karin Brand
Ordförande

Bert Dyrén
Elansvarig Brf

Bengt Erik Bengtsson
Styrelseledamot

Hans-Olov Boström
Styrelseledamot

Ilse Forsberg
Styrelseledamot

Nils Sparre
Styrelseledamot

Ralph Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____

Claes Waern
Revisor

Sten Erik Gustav Garpenquist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 13:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 01.04.2025 10:49

DOCUMENT ID:

HkZxcdmFT1x

ENVELOPE ID:

Sy5F_QFpke-HkZxcdmFT1x

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Salem, 769621-4134 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans-Olov Boström hansolov.bostrom@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 10:53 01.04.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.183.228
2. RALPH SVENSSON svensson.ralph1@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 11:06 01.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.133.41
3. KARIN BRAND karinhbrand@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 11:07 01.04.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.130.238
4. ILSE FORSBERG ilsefor46@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 11:54 01.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.209.40
5. BENGT BENGTSOON bengt0897@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 11:56 01.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.222.24
6. BERT INGEMAR DYREN bert.dyren@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 12:50 01.04.2025 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.92.82
7. Nils Lars Larsson Sparre sparre.nils@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 08:40 02.04.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.155.88
8. Sten Erik Gustav Garpenquist sten@garpenquistrevision.se	Signed Authenticated	02.04.2025 09:31 02.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.190.21
9. CLAES WAERN claes@waern.nu	Signed Authenticated	02.04.2025 13:34 02.04.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.227.51

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

Org.nr. 769621-4134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Salem för år 2024.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Salem för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Södertälje den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Claes-Bertil Waern
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2025 13:36

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 01.04.2025 10:49

DOCUMENT ID:
rJxqOQKTye

ENVELOPE ID:
rkg5Y07tpJx-rJxqOQKTye

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Erik Gustav Garpenquist sten@garpenquistrevision.se	Signed Authenticated	02.04.2025 09:47 02.04.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.190.21
2. CLAES WAERN claes@waern.nu	Signed Authenticated	02.04.2025 13:36 02.04.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.227.51

* 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