

Årsredovisning 2025

Brf Bovieran Salem

769621-4134



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Salem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 17

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 Salems kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fårhagen 1	2020	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

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

Till den totala lägenhetsytan tillkommer en yta om 1650 kvm vinterträdgård som ingår i lägenheterna och disponeras som ett "förlängt vardagsrum" och disponeras året runt för enskilda behov och sammankomster (fester, födelsedagar m.m.) se nyckeltal

Styrelsens sammansättning

Karin Brand	Ordförande
Bengt Erik Bengtsson	Styrelseledamot
Bert Dyrén	Styrelseledamot
Claes Waern	Styrelseledamot
Ilse Forsberg	Styrelseledamot
Nils Sparre	Styrelseledamot
Ralph Svensson	Styrelseledamot
Kjell Tetzlaff	Suppleant
Mats Ingemar Olsson	Suppleant

Valberedning

Bertil Hoverby, Randolph Öqvist, Chrisitna Björk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Karl-Axel Andersson Revisor Internrevisor Brf
William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Underhållstvätt av glastak och väggar i innerträdgården
Smörjning och justering av ventilationsfönster i glastak och väggar i

Avtal med leverantörer

Avrop fastighet	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
El	Skellefteå Kraft
El-Säkerhetskontroller	PA Elservice
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Länsförsäkringar
Garanti solpaneler	Yokk
IMD	Moveco
Mark-skötsel och snörörjning	Silveraxet AB
Renhållning	SRV
SBA årliga kontroller	Nabo
Städ	Samhall
Teknisk support	Systeminstallation
Trädgård inne	Monarda HB
TV och Bredband	Telia
Värme	Södertörns Fjärrvärm

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fårhagen 1 på adress Fårhagestigen 3 i Salems kommun. På fastigheten finns tre byggnader (varav 1 miljöhus och 1 cykelhus) med 54 lägenheter fördelat på 15 lägenheter om 2 rok och 39 lägenheter om 3 rok.

Dessutom finns en gästlägenhet, bastu/relax, gemensamhetslokal med kök, vinterträdgård om 1600 kvm med ett antal sittgrupper för social samvaro samt boulebanor. Föreningen har även 58 parkeringsplatser varav 44 är utrustade med laddstolpe för El/hybridbil, övriga laddstolpar har motorvärmare, utöver dessa finns 5 gästparkeringar.

Total bostadsarea 4273, total tomtarea 18 054 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under de senaste två åren har styrelsen arbetat aktivt för att se över möjliga kostnadsbesparingar som ska syfta till att vi kan hålla föreningens kostnader på en stabil nivå. Lärdomen av de senaste årens ränteökningar har varit en ögonöppnare som inneburit att vi har sett över såväl avtal som lån i ett längre perspektiv. En del av detta arbete har avspeglat sig i ett antal åtgärder/investeringar enligt nedan.

Under året investerades i solpaneler i maj/juni vilket är en viktig del i vårt långsiktiga miljöarbete. Den totala kostnaden för investeringen är ca 900 000 kr och amorteras av under 5 år med avskrivningstid om 20 år med ca 46 000kr/år. Investeringen finansierades med befintliga medel från föreningens yttre fond. Föreningen för framöver en uppskattad besparing avseende elkostnaden om ca 120 000 kr/år

Under hösten omförhandlades tre av våra fyra lån enligt nedan, strategin är att få en bra spridning över ett antal år för att minska räntekänsligheten över längre tid, i syfte att bibehålla månadsavgifterna på nuvarande nivå.

Lån nr 1 - 928 484 613 35 2,75% 2026-11 13 816 250

Lån nr 2- 925 485 243 61 2,89% 2027-11 6 913 375

Lån nr 3- 925 484 613 43 2,99% 2028-11 6 916 000

Lån nr 4- 925 484 613 27 2,80% 2026-11 27 462 500 Detta lån omförhandlas hösten 2026 och planeras att splittas i tre delar om vi kan nå fram till förmånliga villkor.

Genomsnittsränta: 2,82% och Lån totalt: 55 108 125

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -12%.

Förändringar i avtal

Ny försäkring tecknades med Gjensidige 2025-09-17

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 668 838	5 178 555	4 028 408	3 309 055
Resultat efter fin. poster	-2 145 572	-1 997 704	-2 261 265	-1 966 020
Soliditet (%)	71	72	72	72
Yttre fond	831 405	611 405	490 578	581 156
Taxeringsvärde	108 800 000	104 800 000	104 800 000	104 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 035	1 155	883	177
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	95,0	93,6	22,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 882	12 932	12 946	12 965
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 296	9 322	9 332	9 345
Sparande / kvm totalyta, kr	85	82	50	86
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	42	30	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	106	102	94	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	26	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	178	151	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	4,40	2,90	1,34
Räntekänslighet (%)	12,44	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 190 407 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, lokalyta inkl. garage. För 2025 års bokslut har även uppvärmt trädgård om 1650 kvm inkluderats och justerat historiska nyckeltal.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat över året. Detta är planerat då föreningens sparandebehov är lägre än avskrivningarna. Föreningen har ett positivt sparande om 85 kr/kvm totalyta (ca 500 000 kr). Sparandet är till för att säkerställa föreningens framtida finansiella åtaganden. Efterhand som föreningens driftkostnader och sparandebehov förändras kommer avgiften att regleras därefter. Föreningen amorterar kontinuerligt på sina lån för att skapa utrymme för nyupplåning vid större planerade underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	134 380 000	-	-	134 380 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000	-	-	14 400 000
Fond, yttre underhåll	611 405	-	220 000	831 405
Balanserat resultat	-6 401 229	-1 997 704	-220 000	-8 618 932
Årets resultat	-1 997 704	1 997 704	-2 145 572	-2 145 572
Eget kapital	140 992 473	0	-2 145 572	138 846 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 618 932
Årets resultat	-2 145 572
Totalt	-10 764 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-142 250
Balanseras i ny räkning	-10 842 254
	-10 764 504

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 668 838	5 178 555
Övriga rörelseintäkter	3	115 010	16 214
Summa rörelseintäkter		4 783 848	5 194 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 501 621	-2 041 485
Övriga externa kostnader	9	-236 467	-191 265
Personalkostnader	10	-97 829	-93 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 504 854	-2 482 896
Summa rörelsekostnader		-5 340 771	-4 809 319
RÖRELSERESULTAT		-556 923	385 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 398	47 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 609 047	-2 430 516
Summa finansiella poster		-1 588 649	-2 383 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 145 572	-1 997 704
ÅRETS RESULTAT		-2 145 572	-1 997 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	192 672 735	195 169 923
Maskiner och inventarier	13	912 140	0
Pågående projekt	14	0	8 906
Summa materiella anläggningstillgångar		193 584 875	195 178 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 584 875	195 178 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 388	17 190
Övriga fordringar	15	453 359	632 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 302	119 921
Summa kortfristiga fordringar		553 049	769 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 410	1 017 419
Summa kassa och bank		463 410	1 017 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 460	1 787 246
SUMMA TILLGÅNGAR		194 601 335	196 966 075

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 780 000	148 780 000
Fond för yttre underhåll		831 405	611 405
Summa bundet eget kapital		149 611 405	149 391 405
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 618 932	-6 401 229
Årets resultat		-2 145 572	-1 997 704
Summa ansamlad förlust		-10 764 504	-8 398 932
SUMMA EGET KAPITAL		138 846 901	140 992 473
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 791 875	27 462 500
Summa långfristiga skulder		13 791 875	27 462 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	41 316 250	27 796 250
Leverantörsskulder		88 123	159 659
Övriga kortfristiga skulder		36 225	34 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	521 961	521 019
Summa kortfristiga skulder		41 962 559	28 511 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 601 335	196 966 075

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-556 923	385 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 504 854	2 482 896
	1 947 931	2 868 346
Erhållen ränta	20 398	47 363
Erlagd ränta	-1 609 047	-2 430 516
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 282	485 192
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 788	-67 295
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 543	-197 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 951	219 916
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-910 900	-199 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-910 900	-199 423
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 625	-58 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 625	-58 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-835 574	-38 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 562 318	1 600 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	726 744	1 562 318

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bovieran Salem är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,83 - 1,00 %
Byggnad	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Installationer	5,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 084 452	4 641 048
Hysesintäkter, p-platser	186 600	193 800
Kabel-TV/Bredband	154 872	154 872
El	190 407	139 836
Övriga intäkter	52 507	48 999
Summa	4 668 838	5 178 555

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-2
Övriga intäkter	1 000	16 216
Återvunnen moms	114 009	0
Summa	115 010	16 214

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	17 500	1 224
Besiktning och service	126 695	48 106
Städning	128 532	127 811
Trädgårdsarbete	114 916	114 386
Övrigt	188 001	145 750
Snöskottning	36 619	34 000
Summa	612 262	471 277

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 004	2 871
Bostäder VVS	20 500	0
Soprum/miljöanläggning	0	4 458
Dörrar och lås/porttele	5 000	8 602
VA	0	32 433
Värme	11 326	4 281
Ventilation	15 360	5 988
El	17 911	7 193
Hissar	0	14 386
Gräsklipp	72 613	59 700
Summa	144 714	139 912

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	142 250	0
Summa	142 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	374 726	251 881
Uppvärmning	629 943	602 396
Vatten	233 229	198 671
Sophämtning	118 538	107 592
Summa	1 356 436	1 160 540

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	3 721	29 874
Fastighetsförsäkringar	56 420	55 444
Kabel-TV	160 187	160 311
Bredband	19 681	24 127
Periodisk elsäkerhet	5 950	0
Summa	245 959	269 756

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	115 611	96 522
Förbrukningsmaterial	8 225	1 319
Juridiska kostnader	3 975	969
Revisionsarvoden	32 500	30 031
Ekonomisk förvaltning	66 666	62 424
Konsultkostnader	9 490	0
Summa	236 467	191 265

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 000	85 000
Sociala avgifter	9 829	8 674
Summa	97 829	93 674

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 609 047	2 431 399
Övriga räntekostnader	0	-883
Summa	1 609 047	2 430 516

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 085 717	204 895 200
Årets inköp	0	190 517
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 085 717	205 085 717
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 915 794	-7 432 898
Årets avskrivning	-2 497 188	-2 482 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 412 982	-9 915 794
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 672 735	195 169 923
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 700 000</i>	<i>18 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	16 800 000
Summa	108 800 000	104 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	919 806	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	919 806	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 666	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 666	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	912 140	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	8 906	0
Årets investeringar	1 087 401	219 551
Avdrag moms	-175 201	
Omfört till Anläggningsregister	-919 806	-210 645
Summa pågående arbeten	0	8 906

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 564	35 386
Nabo Klientmedelskonto	262 260	541 984
Borgo	1 074	2 915
Redovisningskonto moms	186 462	52 431
Summa	453 359	632 716

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 406	27 418
Fastighetsskötsel	4 548	0
Försäkringspremier	15 829	44 412
Kabel-TV	26 665	26 714
Bredband	1 027	4 764
Förvaltning	16 827	16 613
Summa	91 302	119 921

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-09	2,80 %	27 462 500	27 562 500
SBAB	2026-11-09	2,75 %	13 816 250	13 846 250
SBAB	2028-11-22	2,99 %	6 916 000	13 850 000
SBAB	2027-11-22	2,89 %	6 913 375	
Summa			55 108 125	55 258 750
Varav kortfristig del			41 316 250	27 796 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 270 625 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 149	1 375
El	48 990	40 817
Uppvärmning	73 845	74 263
Bredband	0	287
Förutbetalda avgifter/hyror	368 977	376 277
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
Summa	521 961	521 019

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Salems kommun

Bengt Erik Bengtsson
Styrelseledamot

Bert Dyrén
Styrelseledamot

Claes Waern
Styrelseledamot

Ilse Forsberg
Styrelseledamot

Karin Brand
Ordförande

Nils Sparre
Styrelseledamot

Ralph Svensson
Styrelseledamot

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

Internrevisor Brf
Karl-Axel Andersson
Revisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:15

DOCUMENT ID:

SJxJrie09be

ENVELOPE ID:

SkxJSog05Zg-SJxJrie09be

DOCUMENT NAME:

Brf Bovieran Salem, 769621-4134 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

20ce6a75d64f19f6c5a6fb3ef77efdca837179b45bf79475cd711038a17e060ef2474bcd734e3b4106e586c846f5ad9712ab8ecc1d44a27e9648b133d171f76

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. RALPH SVENSSON svensson.ralph1@gmail.com om	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:36 18.03.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.237.81
2. KARIN BRAND karinhbrand@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:37 18.03.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.12.208
3. Nils Lars Larsson Sparre sparre.nils@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:30 18.03.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.126.185
4. BENGT BENGTTSSON bengt0897@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:40 18.03.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.222.24
5. BERT INGEMAR DYRÉN bert.dyren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:50 18.03.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.194.144
6. CLAES WAERN claes@waern.nu	 Signed Authenticated	18.03.2026 22:30 18.03.2026 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.227.51
7. ILSE FORSBERG ilsefor46@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 11:53 18.03.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 74.125.19.40
8. Karl-Axel Andersson rundkullen111@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 09:32 24.03.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.202.157
9. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:17 20.03.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Attachments

No attachments related to this 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 Salem

Org.nr 769621-4134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bovieran Salems finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Salem för år 2025 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Karl-Axel Andersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 10:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:15

DOCUMENT ID:

HkeBjIOqZI

ENVELOPE ID:

BkJHILO5We-HkeBjIOqZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bovieran S
lem 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

3bc4a372983d73e24c4b85f58e6334e5149f7b9066f47f3
729572c2b3c0db4a0ba961fe224e619da01aca25f6fe23
e11534789cd9f276085a424681c30c843ca

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Axel Andersson rundkullen111@gmail.co m	Signed Authenticated	23.03.2026 13:07 20.03.2026 23:11	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.196.173
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Signed Authenticated	24.03.2026 10:17 20.03.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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