



Årsredovisning

2023-01-01—2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Bovieran i Strängnäs
Organisationsnummer 769630-7722



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bovieran Strängnäs
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 109%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 718 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -13 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rocken 9 i Strängnäs Kommun och är delägare till 50% av Gemensamhetsanläggning Rocken GA1. På fastigheten Rocken 9 finns 1 byggnad med 48 st lägenheter. Byggnaderna är sammanbundna med en vinterträdgård. Byggnaden är uppförda 2017. Fastighetens adress är Varpvägen 9 i Strängnäs. Gemensamhetsanläggningen Rocken GA1 äger föreningen tillsammans med Kilenkrysset AB, organisationsnummer 556283-6931. För gemensamhetsanläggningen finns en Samfällighet med betecknings Strängnäs Rocken S:1.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkring AB fr.o.m. 1/10-23.

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



Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12	
3 rum och kök	36	Summa 48

Dessutom tillkommer

- Gästlägenhet Gemensamhetslokal -	1 st
Parkeringsplatser med motorvärmare	39 st
Parkeringsplatser med laddstolpar för elbil	10 st
Gästparkering	8 st

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 242 tkr och planerat underhåll för 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll” och avsnittet ”föreningen har under 2023”.

Underhållsplan:

Underhållsplan är under 2023 upprättad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Hissar och nödtelefon	135 393



Föreningen har under 2023

- Haft 15 stycken protokollförda styrelsemöten
- Omfördelat lånen och förhandlat räntesatser
- Höjning avgiften 1 mars
- Solcellsanläggningen har tagits i bruk i början av 2023 och i samband med detta så har gemensamhetsel med IMD (individuell mätning) införts i fastigheten och alla elmätare är utbytta och ett nytt elavtal har förhandlats
- Påbörjat utredning av höga värmekostnader
- Ny underhållsplan är upprättad 30 år framåt
- Nytt avtal med Riksbyggen
- Nytt avtal med städentreprenör Samhall
- Nytt avtal för dammen
- Städagar vår och höst har genomförts och en extra städdag i december
- Utbildning i Hemberedskap vid tre tillfällen
- Rengöring och service av ventilationsanläggning är utförd och rengöring sopkärl 2 gånger
- Tömt och rengjort oljeavskiljaren samt rengjort dagvattenbrunnar
- Byte trasiga lampor i trädgården samt lysrör i personhiss
- Oljning av trädgårdsmöbler och trädäcken i trädgården
- Växter i trädgården har bytts ut och nya planterats
- Fortlöpande informerat medlemmarna genom hemsida och anslagstavla samt haft tre medlemsmöten och två informationsgenomgångar av ekonomin
- Vaccineringar i huset av Strängnäs Vaccin vid två tillfällen, covid, influensa och lunginflammation
- Uppdaterat styrsystemet från Assemblin samt haft utbildning
- Installerat fläkt i elskåpet i undercentralen
- Byte av givare till värmepumpen samt 3 relä för elementen
- Ombyggnad ventilation i el-rummet, bytt till större fläkt samt isolerat
- Nya tätningar i hydraulikcylindern i personhissen
- Uppdaterat med 8 st brandsläckare och 3 st brandfilter samt utrymningsplan uppsatt på varje plan
- Serviceavtal för brandsläckarna tecknat med Presto
- OVK besiktning lägenheter och gemensamma utrymmen
- Byte styrmodul och rotor för roterande värmeväxlare (Avfuktning) i trädgården
- Byte av givare och kretskort till väderstationen
- Byte av modem och kretskort till takluckorna p g a åsknedslag
- Byte av defekt lux-givare
- Uppgradering av nödtelefonerna i hissarna till 4G nätet
- Besiktning hissarna
- Årsprov brandlarm
- Service entrédörren samt nödutgångarna på norrsidan samt byte av låscynder
- Första hjälpen tavla uppsatt i gemensamhetslokalen
- Infört parkeringstillstånd för besökande i samarbete med Securitas
- Rensning av dike, kullen och rabatter samt gräsklippning



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beryl Modigh Nordberg	Ordförande	2024
Yvonne Schalin	Sekreterare	2025
Lars-Uno Pettersson	Ledamot	2024
Åke Jonsson	Vice ordförande	2025
Agneta Johansson	Ledamot	2025
Karin Rooth	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Atle Lundberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Liljedahl	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Nordebrink	2024
Mats Ohlsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 15 stycken protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 961 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



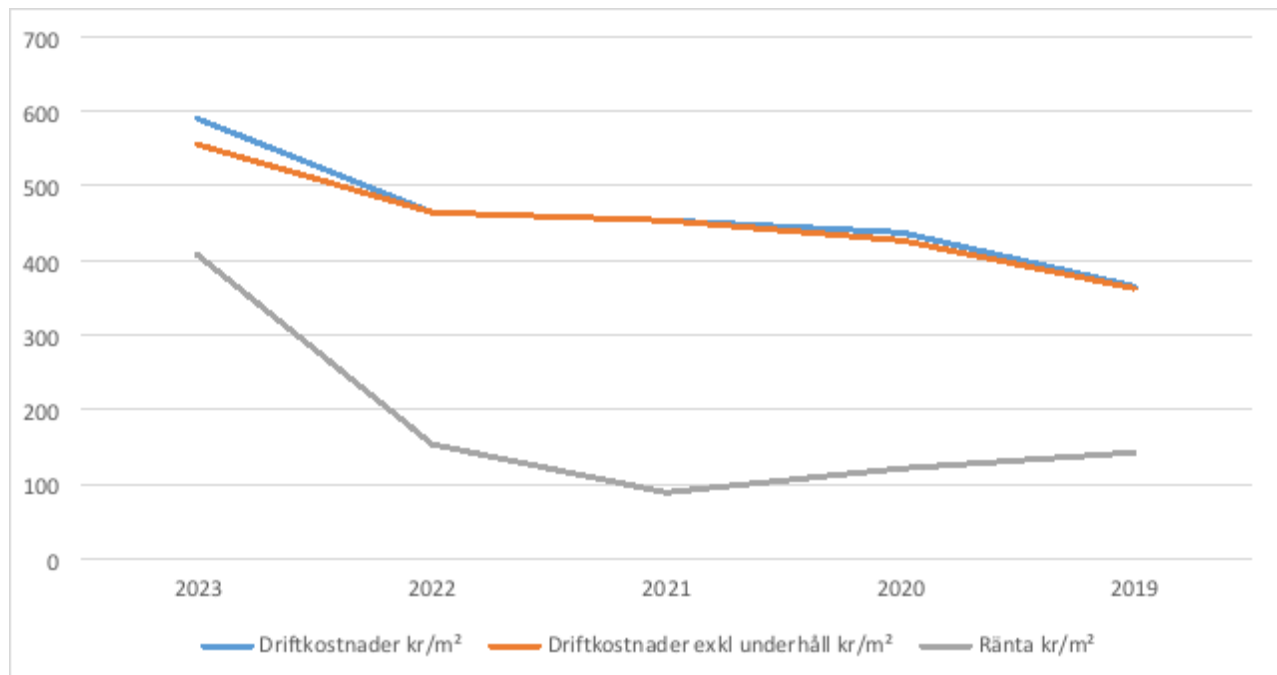
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 008	3 033	2 928	2 793	2 737
Resultat efter finansiella poster*	-731	-471	-228	-423	-288
Årets resultat	-731	-471	-228	-423	-288
Resultat exkl avskrivningar	-13	211	452	257	391
Balansomslutning	139 464	140 793	139 526	140 247	141 125
Soliditet %*	67	66	67	67	67
Likviditet %	109	128	4	12	337
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	93	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	994	744	715	676	662
Driftkostnader kr/kvm	349**	274**	451	433	367
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	328**	274**	451	423	364
Energikostnad kr/kvm*	140	143	133	112	121
Underhållsfond kr/kvm	209	139	115	90	73
Reservering till underhållsfond kr/kvm	91	24	24	24	24
Sparande kr/kvm*	19	33	70	46	64
Ränta kr/kvm	241**	90**	89	120	143
Skuldsättning kr/kvm*	7 028**	7 051**	11 690	11 843	11 982
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 868	11 908	11 690	11 843	11 982
Räntekänslighet %*	11,9	16,0	16,3	17,5	18,1

*obligatoriska nyckeltal

** Beräknade enligt andra ytor efter uppdaterade direktiv om beräkning nyckeltal. (Kvm för Biytor+vinterträdgård inkluderade i beräkningen.)



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, som IMD, individuell mätning av el.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I föreningens elkostnader ingår även kostnad för förbrukning av IMD-el som vidaredebiteras till medlemmarna.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust, främst i samband med ökade räntekostnader, men också ökade driftskostnader. Man har även haft stora kostnader för reparationer som ej hör till normalåret. Dessa reparationer/felsökningar uppstod i samband med oväder/åska.

Föreningen har under 2023 upprättat en underhållsplan som har visat på behovet av ökad avsättning till underhållsfonden. De planerar att korrigera sina intäkter och kostnader så att de klarar att spara på den nivå som en underhållsplan har som krav att de sparar.

Under kommande år planeras ökade årsavgifter för att möta ökade kostnader samt för att finansiera sig för att klara sitt sparande och möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 386 000	899 215	-2 211 649	-470 913
Disposition enl. årsstämmobeslut			-470 913	470 913
Reservering underhållsfond		587 000	-587 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-135 393	135 393	
Årets resultat				-731 427
Vid årets slut	95 386 000	1 350 822	-3 134 169	-731 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 682 562
Årets resultat	-731 427
Årets fondreservering enligt stadgarna	-587 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 393
Summa	-3 865 596

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 865 596**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 008 108	3 032 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 619	32 216
Summa rörelseintäkter		4 143 727	3 065 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 260 814	-1 762 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 587	-442 899
Personalkostnader	Not 6	-70 781	-69 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-718 319	-682 127
Summa rörelsekostnader		-3 319 500	-2 957 083
Rörelseresultat		824 227	107 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 862	7 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 564 517	-586 185
Summa finansiella poster		-1 555 654	-578 882
Resultat efter finansiella poster		-731 427	-470 913
Årets resultat		-731 427	-470 913



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	136 880 858	138 570 846
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 178 796	46 067
Summa materiella anläggningstillgångar		138 059 653	138 616 912
Summa anläggningstillgångar		138 059 653	138 616 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 507	0
Övriga fordringar	Not 13	28 458	44 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	227 466	124 882
Summa kortfristiga fordringar		262 431	169 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 142 070	2 006 780
Summa kassa och bank		1 142 070	2 006 780
Summa omsättningstillgångar		1 404 501	2 176 104
Summa tillgångar		139 464 154	140 793 016



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 386 000	95 386 000
Fond för yttre underhåll		1 350 822	899 215
Summa bundet eget kapital		96 736 822	96 285 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 134 169	-2 211 649
Årets resultat		-731 427	-470 913
Summa fritt eget kapital		-3 865 596	-2 682 562
Summa eget kapital		92 871 226	93 602 653
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 303 000	23 737 000
Summa långfristiga skulder		45 303 000	23 737 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	224 000	21 942 000
Leverantörsskulder	Not 17	97 069	949 547
Övriga skulder	Not 18	144 443	21 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	824 416	540 399
Summa kortfristiga skulder		1 289 928	23 453 363
Summa eget kapital och skulder		139 464 154	140 793 016



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-731 427	-470 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	718 319	682 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 108	211 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-93 107	-16 630
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-445 435	900 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-551 650	1 095 251
Investeringsverksamheten		
Investeringar IMD, Laddstationer, Solceller	-1 171 345	-48 491
Pågående investeringar Solceller	1 010 285	- 1 010 285
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-161 060	-1 058 776
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-152 000	837 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 000	837 000
Årets kassaflöde	-864 710	873 475
Likvidamedel vid årets början	2 006 780	1 133 305
Likvidamedel vid årets slut	1 142 070	2 006 780
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
IMD	Linjär	30
Solcellsanläggning	Linjär	30
Laddstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 687 635	2 854 323
Hyrer, bostäder	0	1 050
Hyrer, p-platser	218 500	205 387
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 500	-34 237
Elavgifter (IMD hushålls-el samt laddstationer)	147 473	6 313
Summa nettoomsättning	4 008 108	3 032 836

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	33 851	31 976
Övriga sidointäkter (Solceller)	41 211	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Övriga rörelseintäkter	60 553	240
Summa övriga rörelseintäkter	135 619	32 216

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-135 393	0
Reparationer	-242 088	-48 358
Samfällighetsavgifter	-1 500	-750
Försäkringspremier	-63 791	-53 601
Kabel- och digital-TV	-137 614	-144 965
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 625	0
Serviceavtal	-113 443	-74 512
Obligatoriska besiktningar	-34 831	-7 696
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 541	-18 255
Snö- och halkbekämpning	-79 534	-45 169
Drift och förbrukning, övrigt	-9 600	-52 250
Förbrukningsinventarier	-80 833	-91 567
Vatten	-167 785	-161 783
Fastighetsel	-205 175	-301 003
Uppvärmning	-534 741	-465 340
Sophantering och återvinning	-80 039	-67 223
Förvaltningsarvode drift	-330 280	-230 126
Summa driftskostnader	-2 260 814	-1 762 597



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 196	-289 541
Lokalkostnader	0	-10 576
Resekostnader	-2 600	55
IT-kostnader	-30 514	-18 826
Övriga förvaltningskostnader	-7 850	-12 768
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 975	-11 592
Representation	-1 541	0
Kontorsmateriel	-2 398	-6 885
Telefon och porto	-1 320	-1 280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Tidskrifter och facklitteratur	-1 919	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-16 000
Köpta tjänster	-2 564	-782
Bankkostnader	-1 641	-1 631
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 375
Övriga externa kostnader	-1 069	-63 696
Summa övriga externa kostnader	-269 587	-442 899

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 550	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 623	-3 777
Övriga personalkostnader	0	-2 151
Sociala kostnader	-8 109	-7 232
Summa personalkostnader	-70 781	-69 460

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-679 703	-679 703
Avskrivning Installationer (Solceller, IMD, Laddstationer)	-38 616	-2 425
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-718 319	-682 127

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 174	7 303
Övriga ränteintäkter	2 688	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 862	7 303



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 563 955	-586 185
Övriga räntekostnader	-562	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 564 517	-586 185

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 657 364	135 657 364
Mark	5 678 636	5 678 636
	141 336 000	141 336 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 336 000	141 336 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 095 737	-2 416 034
	-3 095 737	-2 416 034

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-679 703	-679 703
	-679 703	-679 703

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 775 440	-3 095 737
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	136 560 560	137 240 263
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	130 881 924	131 561 627
Mark	5 678 636	5 678 636

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	78 800 000	78 800 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>13 800 000</i>	<i>13 800 000</i>
--	-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)	48 491	0
	48 491	0
Årets anskaffningar		
Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)	1 171 345	48 491
	1 171 345	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 219 836	48 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-2 425	0
	-2 425	0
Årets avskrivningar		
Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)	-38 616	-2 425
	-38 616	-2 425
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)	-41 040	-2 425
	-41 040	-2 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 040	-2 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 178 796	46 066
Varav		
Installationer (IMD, Solceller, Laddstationer)	1 178 796	46 066

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 507	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 507	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	432	12 114
Momsfordringar	28 026	32 328
Summa övriga fordringar	28 458	44 442

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 263	49 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 779	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 899	3 606
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 472	11 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 054	60 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 466	124 882

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	9 269	2 040
Bankmedel	1 132 801	2 004 740
Summa kassa och bank	1 142 070	2 006 780

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	45 527 000	45 679 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 000	-188 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 303 000	45 491 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,35%	2025-04-16	925 000,00	75 000,00	850 000,00
SBAB	4,13%	2027-05-19	10 375 000,00	33 000,00	10 342 000,00
SBAB	4,13%	2027-05-19	11 379 000,00	44 000,00	11 335 000,00
SBAB	3,95%	2027-07-09	23 000 000,00	0,00	23 000 000,00
Summa			45 679 000,00	152 000,00	45 527 000,00
*Senast kända räntesatser					

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	171 353	945 401
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-74 284	4 146
Summa leverantörsskulder	97 069	949 547

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	147 800	0
Skuld för moms	-3 357	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	20 906
Clearing	0	511
Summa övriga skulder	144 443	21 417



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	302 208	0
Upplupna driftskostnader	24 403	65 503
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 042	1 775
Upplupna elkostnader	44 922	51 846
Upplupna vattenavgifter	15 222	28 037
Upplupna värmekostnader	78 723	69 035
Upplupna kostnader för renhållning	5 820	11 213
Upplupna revisionsarvoden	16 155	16 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 861	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 467	22 647
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 592	274 188
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824 416	540 399

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Beryl Modigh Nordberg

Yvonne Schalin

Åke Jonsson

Agneta Johansson

Karin Rooth

Lars-Uno Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anita Liljedahl
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Bovieran Strängnäs

Organisationsnummer 769630-7722

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

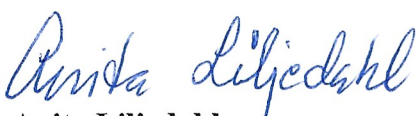
Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte fastställer årets resultat- och balansräkning.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Strängnäs för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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

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

Falkenberg 2024-03-31


Anita Liljedahl

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 260 814	1 762 597
Övriga externa kostnader	269 587	442 899
Personalkostnader	70 781	69 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	718 319	682 127
Finansiella poster	1 555 654	578 882
Summa kostnader	4 875 154	3 535 965

Driftkostnadsfördelning		
Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	0	3 000
Utemiljö grund	242 286	222 664
Utemiljö extra	6 076	4 462
Systematiskt brandskyddsarbete	21 625	0
Serviceavtal	113 443	74 512
Städ grund	67 493	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	19 031	0
Hissbesiktning	15 800	7 696
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 541	18 255
Snö- och halkbekämpning	79 534	45 169
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 750	18 035
Rep installationer utg för köpta tj	87 634	4 598
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	19 688	2 669
Rep install utg för köpta tj Värme	92 014	1 699
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 456	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1 491
Rep install utg för köpta tj Hissar	13 304	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	6 788	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 475	19 866
Övriga Reparationer	4 979	0
UH installationer utg för köpta tj	24 375	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	35 143	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	75 875	0
Fastighetsel	205 175	301 003
Uppvärmning	534 741	465 340
Vatten	167 785	161 783
Sophämtning	69 013	67 223
Extra sophämtning	11 026	0
Fastighetsförsäkring	63 791	53 601
Samfällighetsavgifter	1 500	750
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	137 614	144 965
Extradebiteringar teknisk förvaltning	3 600	0
Felanmälan/jour	10 825	0
Övriga fastighetskostnader	9 600	52 250
Förbrukningsinventarier	18 535	20 087
Förbrukningsmaterial	62 298	71 480
Summa driftkostnader	2 260 814	1 762 597

Brf Bovieran Strängnäs

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Bovieran Strängnäs i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

