

Årsredovisning

för

Brf Bovieran

769623-4314

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Bovieran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos bolagsverket.

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

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östhamra 1:54, 1:55 samt del av 1:45	2012	Norrtälje kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus
Värdeåret är 2014.

Föreningen har 48 bostaderätter om totalt 3836 kvm + 1600 kvm inglasad, uppvärmd vinterträdgård.
Byggnadens totala yta är 5436 kvm.

Styrelsens sammansättning

Greger Carl Gustav Ekholm	Ordförande
Lars Ragnar Uno Elvermark	Styrelseledamot
Hans Lennart Ljungberg	Styrelseledamot
Ulla Christina Andersson	Styrelseledamot
Göran Hasselgren	Styrelseledamot
Thomas Jäderberg	Suppleant
Bengt Annebäck	Suppleant

Valberedning

Rolf Palmgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Väsentliga händelser under året

Ekonomi.

Avgiftshöjning om 10 % har skett under året

Trädgården sköts av en trädgårdsgrupp bestående av en grupp boende med sporadisk hjälp av Vede vågs Trädgård som är behjälplig med specialkunskap.

Teknikskötseln sker huvudsakligen med husets egen personal liksom utomhus trädgården och fiskdammen. Nämda uppgifter sker ideellt på frivillig basis med stor entusiasm.

Övriga uppgifter

Fastigheten har utöver sina 48 lägenheter en samlingslokal för 50 personer och en gästlägenhet.

I månadsavgiften hos Brf Bovieran Norrtälje ingår värme, vatten, sophantering, samt fiber och TV-paket via Telia. Avgiften täcker även drift och underhåll av den unika vinterträdgården, gemensamma utrymmen som samlingslokal, samt utemiljö.

Dessa ytor värms upp till ca +22 Co och fuktas till min 35 % rf. Huset är utrustat med såväl bergvärmepumpar som solpaneler för värme, varmvatten, ventilation samt kyla. Tilluft till lägenheterna kyls sommartid med komfortkyla från bergvärmeanläggningen som fås som en biprodukt utan kostnad i kombination med solpanelernas överproduktion under den varma årstiden.

Den uppvärmda vinterträdgården styrs mot + 20 Co men anpassas under vintermånaderna, för växternas vintervila, till + 12 Co .

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 540	5 122	4 675	3 584
Resultat efter finansiella poster	-440	-552	-490	-472
Soliditet (%)	56,3	56,3	56,5	56,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 388	1 207	1 146	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 401	13 500	13 594	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 401	13 500	13 594	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	198	166	203	0
Räntekänslighet (%)	9,7	11,2	11,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	254	213	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,6	90,0	91,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 726 000	651 164	-6 455 074	-551 818	68 370 272
Avsättning yttre fond		134 000	-134 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-551 818	551 818	0
Årets resultat				-440 288	-440 288
Belopp vid årets utgång	74 726 000	785 164	-7 140 892	-440 288	67 929 984

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 140 892
årets förlust	-440 288
	-7 581 180

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	134 000
i ny räkning överföres	-7 715 180
	-7 581 180

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 539 502	5 122 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 539 502	5 122 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 345 761	-2 134 891
Övriga externa kostnader	4	-175 598	-149 846
Personalkostnader		-123 515	-67 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 198 573	-1 181 701
Summa rörelsekostnader		-3 843 447	-3 534 298
Rörelseresultat		1 696 055	1 587 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 115	18 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 142 458	-2 157 786
Summa finansiella poster		-2 136 343	-2 139 586
Resultat efter finansiella poster		-440 288	-551 818
Resultat före skatt		-440 288	-551 818
Årets resultat		-440 288	-551 818

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	118 390 697	119 570 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	180 994	0
Inventarier, verktyg och installationer		7 491	9 988
Summa materiella anläggningstillgångar		118 579 182	119 580 307
Summa anläggningstillgångar		118 579 182	119 580 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 171	27 791
Övriga fordringar		63 278	6 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 597	289 461
Summa kortfristiga fordringar		358 046	323 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 700 883	1 458 546
Summa kassa och bank		1 700 883	1 458 546
Summa omsättningstillgångar		2 058 929	1 782 173
SUMMA TILLGÅNGAR		120 638 111	121 362 480

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 726 000

74 726 000

Förlagsinsatser

785 164

651 164

Summa bundet eget kapital

75 511 164

75 377 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 140 892

-6 455 074

Årets resultat

-440 288

-551 818

Summa fritt eget kapital

-7 581 180

-7 006 892

Summa eget kapital

67 929 984

68 370 272

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

51 006 967

51 420 780

Summa långfristiga skulder

51 006 967

51 420 780

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

397 543

363 692

Leverantörsskulder

457 609

443 023

Övriga skulder

45 678

55 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

800 330

709 600

Summa kortfristiga skulder

1 701 160

1 571 428

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 638 111

121 362 480

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 696 055	1 587 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 198 573	1 181 701
Erhållen ränta	6 115	18 200
Erlagd ränta	-2 142 458	-2 157 786
Betald inkomstskatt	-72	4 970

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

758 213 634 853

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-10 380	-26 193
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 270	-244 634
Förändring av leverantörsskulder	14 586	226 035
Förändring av kortfristiga skulder	-282 397	80 990

Kassaflöde från den löpande verksamheten

449 752 671 051

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-197 448	-12 485
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-197 448 -12 485

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-16 270	-373 272
--------------	---------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-16 270 -373 272

Årets kassaflöde

236 034 285 294

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 464 849	1 179 555
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 700 883 1 464 849

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	111 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 052 578	4 629 746
Hysesintäkter p-plats	211 660	228 760
Försäljning av el, avräkning	5 294	5 792
Elintäkter hushållsel	269 965	254 877
Överlåtelseavgift	0	2 865
Dröjsmålsränta	0	26
	5 539 497	5 122 066

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, samt fiber och TV-paket via Telia.

Avgiften täcker även drift och underhåll av den unika vinterträdgården, gemensamma utrymmen som samlingslokal, samt utemiljö.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	581 037	670 586
Vatten & avlopp	322 879	304 319
Sophämtning	79 643	75 063
Städning & renhållning	167 434	169 232
Försäkring	56 353	0
Snöröjning & sandning	90 158	181 552
Trädgårdskostnader	174 168	175 412
Underhåll, utgift för köpta tjänster	70 188	10 575
Serviceavtal Infometric	11 362	13 774
Serviceavtal TMP Alarm	0	5 250
Serviceavtal Ferla	195 441	76 733
Serviceavtal TK Elevator	45 746	6 769
Elinstallationer	14 435	22 170
Pump ute & hus	21 219	0
Gemensamma utrymmen	39 504	32 896
Bredband	179 836	134 956
Fuktskada	201 282	255 604
Reparation & underhåll	95 075	0
	2 345 760	2 134 891

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparationer, underhåll och förbrukning	5 020	21 854
Programvaror	2 261	1 199
Kontorsmateriel	4 273	0
Ekonomisk förvaltning	113 566	91 579
Postbefordran	4 710	531
Kundförlust	1 598	0
Självrisker	17 764	0
Bankkostnader	894	965
Serviceavgifter till Branchorganisationer	5 950	0
Konsultarvoden	11 288	19 812
Övriga kostnader	7 374	8 105
Övriga ej avdragsilla kostnader	900	5 800
	175 598	149 845

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 951 625	130 951 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 951 625	130 951 625
Ingående avskrivningar	-11 381 306	-10 202 102
Årets avskrivningar	-1 179 622	-1 179 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 560 928	-11 381 306
Utgående redovisat värde	118 390 697	119 570 319
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	16 200 000
	92 200 000	87 200 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 735	31 250
Inköp	197 448	12 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 183	43 735
Ingående avskrivningar	-33 747	-31 250
Årets avskrivningar	-16 454	-2 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 201	-33 747
Utgående redovisat värde	190 982	9 988

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	4,10	2028-09-15	15 424 999	15 489 983
SBAB	4,16	2027-09-15	16 259 388	16 340 427
SBAB	4,19	2033-09-15	15 970 103	16 037 378
SBAB	4,10	2028-09-15	3 750 020	3 916 684
			51 404 510	51 784 472
Kortfristig del av långfristig skuld			397 543	363 692

Årsredovisningen beslutades den 29 april 2026

Norrtälje

Greger Ekholm
Ordförande
2026-04-29

Ulla Andersson
2026-04-29

Lars Elvermark
2026-04-29

Göran Hasselgren
2026-04-29

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2026

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Bovieran

769623-4314

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Bovieran intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 29 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 29 april 2026

Greger Larsson