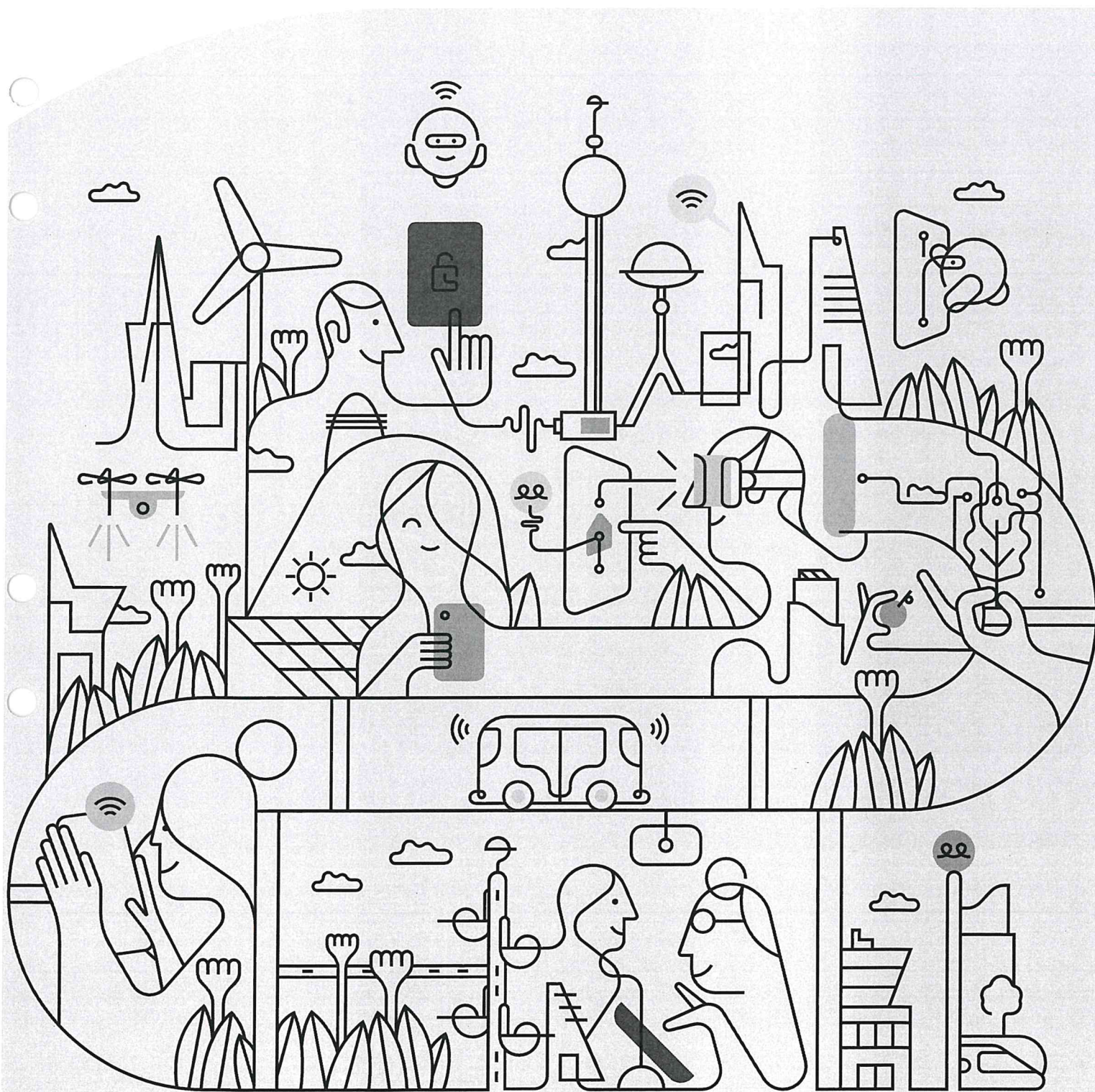




# 2023

Årsredovisning

Brf Bovieran Norrtälje



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovieran Norrtälje

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är 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 3 flerbostadshus samt en inbyggd trädgård.

Värdeåret är 2014

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 836 kvm samt uppvärmd trädgård om totalt 1 600kvm.

Byggnadernas totalyta är 5436 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Greger Carl Gustav Ekholm      | Ordförande                 |
| Lars Ragnar Uno Elvermark      | Styrelseledamot            |
| Birgitta Hedvig Sofia Norelius | Styrelseledamot            |
| Ulla Christina Andersson       | Styrelseledamot            |
|                                | Suppleant                  |
| Bengt Göran Jonsson            | Styrelseledamot del av tid |
| Thomas Jäderborg               | Suppleant del av tid       |
| Rainer Eketorp                 |                            |

### Valberedning

Marie Hesselgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Karin Elisabeth Hammarberg    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

**2023** ● Underhåll av hiss. Fläktar

### Avtal med leverantörer

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Bredband,TV                      | Telia                          |
| Ekonomisk förvaltning            | SBC                            |
| Entrémattor                      | Bergslagens Mattservice        |
| El                               | Jämtkraft och Norrtälje energi |
| Fastighets och skadeservicejourF | Relita                         |
| Banktjänster                     | Handelsbanken                  |
| Banktjänster, lån                | SBAB                           |
| Hisservice                       | RS hisservice                  |
| Källsortering                    | Suez                           |
| Mätaravläsning                   | Infometic                      |
| Fastighetsförsäkring             | If försäkring                  |
| Vatten och avlopp                | Norrtälje energi               |
| Snöröjning                       | Janse entrepenad               |
| Städning                         | Mr Clean                       |
| Trädgårdskonsult                 | Vedevågs trädgård              |
| Värmepump å service              | Enstar AB                      |

### Övrig verksamhetsinformation

Kostnader och nyckeltal år 2023

Fastigheten har 48 lägenheter samt uthyrnings lägenhet och samlingslokal för 50 personer.

Dessa ytor värms upp till ca +22 Co och fuktas till min 35% rf. Tilluft till Lägenheter kyla.

Lägenhetsyta 3 836 m2

Utöver Lägenheter finns en uppvärmd vinterträdgård som värms till temperatur som styrs mot +20 Co . Undre vintertid sänks temperaturen stegvis mot +12 Co

Luftfuktigheten styrs konstant min 70% rf. Trädgårdens yta är 1 600 m<sup>2</sup>

Fastigheten har berg värmepumpar för Värme, Ventilation, Varmvatten samt kyla till lägenheter.

Fastighetens energibehov täcks av köpt el samt gratisel från berg och solelpaneler.

Kostnader år 2023

Lån bostadsrättsyta (65% av total) 8 606 kr/m<sup>2</sup>

Energi värme, ventilation varmvatten bostadsrätter 71 805 kWh

Kostnad värme, vent, varmvatten bostadsrätter 127 813 kr

Energi värme - bostadsrättsyta 19 kWh/m<sup>2</sup>

Kostnad värme - bostadsrättsyta 33,8 kr/m<sup>2</sup>

Kostnad kyla - bostadsrättsyta 0 kr/m<sup>2</sup>

Kostnad befuktning - bostadsrättsyta 6 kr/m<sup>2</sup>

Lån/m<sup>2</sup> vinterträdgårdsyta (35% av total) 1 866 kr/m<sup>2</sup>

Energi kWh vinterträdgård 72 805 kWh

Energi kWh/m<sup>2</sup> vinterträdgårdsyta 46 kWh/m<sup>2</sup>

Kostnad värme, ventilation vinterträdgårdsyta 129 593 kr

Kostnad El belysning inne o utegård motorvärmare,

hiss mm. 92 830 kWh 165 237 kr

Kostnad vatten till lägenheter 201 305 kr

Kostnad vatten till ute och inne trädgård (egen brunn) 0 kr

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjningar har skett två gånger under året.

Avgifterna höjdes den 1 maj med 15% och den 1 september med 10%. Ett lån på 556 0244:- har betalats av i sin helhet och 4 lån har bundits.

#### Förändringar i avtal

Avtalet för vård av trädgården har sagts upp under vinter 2023. Vi använder nu en konsult firma Vedevågs trädgård som är oss behjälplig att själva sköta trädgården.

#### Övriga uppgifter

Frivilliga krafter har sedan sommaren arbetat hårt för att rensa i trädgården och trycka tillbaka skadedjur som invaderat vår växtlighet. Arbetet fortsätter men vi vill framför vårt tack till alla dem som gjort stora ansträngningar i trädgården. Skötsel av ute trädgård sköts av frivilliga förenings medlemmar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 77 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 674 943  | 3 584 447  | 3 306 336  | 3 200 834  |
| Resultat efter fin. poster                         | -489 715   | -471 694   | -413 636   | -315 187   |
| Soliditet (%)                                      | 57         | 56         | 56         | 56         |
| Yttre fond                                         | 739 671    | 605 671    | -662 218   | -560 752   |
| Taxeringsvärde                                     | 87 200 000 | 87 200 000 | 71 600 000 | 71 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 146      | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,0       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 594     | 13 822     | -13 999    | -14 171    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 594     | 13 822     | -13 999    | -14 171    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 203        | 183        | 249        | 230        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 138        | 157        | 127        | 90         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 75         | 67         | 59         | 65         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 213        | 224        | 185        | 156        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,08       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,86      | -          | -          | -          |

**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 231 296 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har låst ränteutgifterna så att de genomförda avgiftshöjningarna täcker det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 60 326 400        | -                                            | -                               | 60 326 400        |
| Upplåtelseavgifter       | 14 399 600        | -                                            | -                               | 14 399 600        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 605 671           | -                                            | 134 000                         | 739 671           |
| Balanserat resultat      | -5 448 173        | -471 694                                     | -134 000                        | -6 053 866        |
| Årets resultat           | -471 694          | 471 694                                      | -489 715                        | -489 715          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>69 411 805</b> | <b>0</b>                                     | <b>-489 715</b>                 | <b>68 922 090</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 919 865        |
| Årets resultat                                                     | -489 715          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -134 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-6 543 580</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas | 88 507            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>           | <b>-6 455 074</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 674 943         | 3 584 447         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 155 243           | 12 829            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 830 186</b>  | <b>3 597 276</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 723 732        | -1 928 455        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -171 618          | -142 005          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -109 357          | -99 186           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 179 204        | -1 173 857        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 183 912</b> | <b>-3 343 503</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 646 275</b>  | <b>253 773</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 480            | 3 706             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 153 469        | -729 172          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 135 989</b> | <b>-725 466</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-489 715</b>   | <b>-471 694</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-489 715</b>   | <b>-471 694</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 120 749 523        | 121 928 727        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>120 749 523</b> | <b>121 928 727</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>120 749 523</b> | <b>121 928 727</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 1 598              | 30 418             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 420 275            | 701 399            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 22 648             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>444 521</b>     | <b>731 817</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 786 501            | 524 865            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>786 501</b>     | <b>524 865</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 231 022</b>   | <b>1 256 682</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>121 980 544</b> | <b>123 185 409</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 74 726 000         | 74 726 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 739 671            | 605 671            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>75 465 671</b>  | <b>75 331 671</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -6 053 866         | -5 448 173         |
| Årets resultat                               |        | -489 715           | -471 694           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-6 543 581</b>  | <b>-5 919 866</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>68 922 090</b>  | <b>69 411 805</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 51 794 052         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>51 794 052</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 354 112            | 53 019 447         |
| Leverantörsskulder                           |        | 216 988            | 233 750            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 70 179             | 31 273             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 623 123            | 489 134            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 264 402</b>   | <b>53 773 604</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>121 980 544</b> | <b>123 185 409</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 646 275</b> | <b>253 773</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 179 204        | 1 173 857        |
|                                                                                 | <b>2 825 479</b> | <b>1 427 630</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 17 480           | 3 706            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 085 223       | -643 253         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>757 735</b>   | <b>788 083</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 3 119            | -26 120          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 87 887           | -77 078          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>848 742</b>   | <b>684 885</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 549 516          | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -1 420 799       | -680 539         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-871 283</b>  | <b>-680 539</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-22 541</b>   | <b>4 346</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 202 096</b> | <b>1 197 750</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 179 555</b> | <b>1 202 096</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |             |
|---------|-------------|
| Byggnad | 0,82 - 10 % |
|---------|-------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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

|                            | 2023             | 2022             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 4 164 912        | 3 201 404        |
| Hysesintäkter p-plats      | 251 690          | 169 230          |
| Elintäkter avräkning, moms | 3 314            | 0                |
| El, moms                   | 253 624          | 208 443          |
| Dröjsmålsränta             | 90               | 0                |
| Pantsättningsavgift        | 0                | 5 313            |
| Överlåtelseavgift          | 1 313            | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | 0                | 56               |
| <b>Summa</b>               | <b>4 674 943</b> | <b>3 584 447</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023           | 2022          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Elstöd          | 136 023        | 0             |
| Övriga intäkter | 19 220         | 12 829        |
| <b>Summa</b>    | <b>155 243</b> | <b>12 829</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 12 601         | 0              |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 65 283         | 189 461        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 1 108          | 0              |
| Städning enligt avtal               | 151 212        | 126 010        |
| Hissbesiktning                      | 6 150          | 6 353          |
| Myndighetstillsyn                   | 0              | 1 000          |
| Gårdkostnader                       | 29 969         | 27 093         |
| Gemensamma utrymmen                 | 10 257         | 2 111          |
| Snöröjning/sandning                 | 75 106         | 70 021         |
| Serviceavtal                        | 144 958        | 147 800        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 5 084          | 7 224          |
| Fordon                              | 378            | 552            |
| Förbrukningsmaterial                | 17 250         | 20 855         |
| <b>Summa</b>                        | <b>519 355</b> | <b>598 479</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 0             | 19 868         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 4 950          |
| VVS                          | 14 321        | 63 871         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 23 237         |
| Ventilation                  | -2 842        | 3 713          |
| Elinstallationer             | -3 908        | 11 155         |
| Hissar                       | 33 049        | 81 360         |
| Fönster                      | 2 347         | 0              |
| Garage/parkering             | 0             | 634            |
| <b>Summa</b>                 | <b>42 967</b> | <b>208 788</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023          | 2022     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 80 977        | 0        |
| Elinstallationer     | 7 530         | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>88 507</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 528 075        | 601 730        |
| Vatten                  | 288 288        | 258 649        |
| Sophämtning/renhållning | 28 760         | 45 629         |
| <b>Summa</b>            | <b>845 123</b> | <b>906 008</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 53 325         | 54 168         |
| Bredband               | 174 455        | 161 012        |
| <b>Summa</b>           | <b>227 780</b> | <b>215 180</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 658            | 1 250          |
| Tele- och datakommunikation     | 4 481          | 17 924         |
| Inkassokostnader                | 1 963          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 15 000         | 12 375         |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 816            |
| Föreningskostnader              | 12 563         | 799            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 71 147         | 71 069         |
| Överlåtelsekostnad              | 1 838          | 0              |
| Korttidsinventarier             | 2 499          | 0              |
| Administration                  | 9 814          | 11 803         |
| Konsultkostnader                | 45 706         | 20 019         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 950          | 5 950          |
| <b>Summa</b>                    | <b>171 618</b> | <b>142 005</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 101 100        | 90 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 8 257          | 9 186         |
| <b>Summa</b>        | <b>109 357</b> | <b>99 186</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023             | 2022           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 146 582        | 729 148        |
| Dröjsmålsränta                     | 626              | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 6 261            | 0              |
| Övriga räntekostnader              | 0                | 24             |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 153 469</b> | <b>729 172</b> |

| <b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 130 951 625        | 130 951 625        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>130 951 625</b> | <b>130 951 625</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 022 898         | -7 849 041         |
| Årets avskrivning                             | -1 179 204         | -1 173 857         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 202 102</b> | <b>-9 022 898</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>120 749 523</b> | <b>121 928 727</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 132 325</i>   | <i>8 132 325</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 71 000 000         | 71 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 200 000         | 16 200 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>87 200 000</b>  | <b>87 200 000</b>  |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 31 250            | 31 250            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>31 250</b>     | <b>31 250</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -31 250           | -31 250           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-31 250</b>    | <b>-31 250</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 5 042             | 1 989             |
| Momsavräkning                    | 22 179            | 22 179            |
| Klientmedel                      | 0                 | 652 579           |
| Transaktionskonto                | 387 447           | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 5 607             | 24 653            |
| <b>Summa</b>                     | <b>420 275</b>    | <b>701 399</b>    |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                           | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Övr förutb kostn uppl int | 22 648        | 0          |
| <b>Summa</b>              | <b>22 648</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2028-09-15               | 4,10 %                  | 15 535 731          | 15 592 000          |
| SBAB                  | 2027-09-15               | 4,16 %                  | 16 397 482          | 16 484 435          |
| SBAB                  | 2033-09-15               | 4,19 %                  | 16 084 741          | 16 143 000          |
| SBAB                  | 2028-09-15               | 4,10 %                  | 4 041 682           | 4 250 012           |
| SBAB                  | 2088-12-31               | 1,95 %                  | 549 022             | 550 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>52 608 658</b>   | <b>53 019 447</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 354 112             | 53 019 447          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 838 098 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad Extern revisor | 15 000         | 0              |
| Uppl kostn räntor           | 180 200        | 111 954        |
| Förutbet hyror/avgifter     | 427 923        | 377 180        |
| <b>Summa</b>                | <b>623 123</b> | <b>489 134</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 55 678 000 | 55 678 000 |

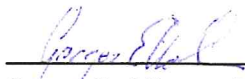
## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Norrtälje 2024 - 05 - 30

Ort och datum



Greger Carl Gustav Ekholm  
Ordförande



Lars Ragnar Uno Elvermark  
Styrelseledamot

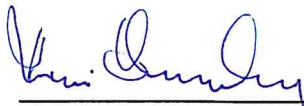


Birgitta Hedvig Sofia Norelius  
Styrelseledamot



Ulla Christina Andersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 31



Karin Elisabeth Hammarberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Bovieran Norrtälje

Org.nr 769623-4314

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Norrtälje för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Norrtälje för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

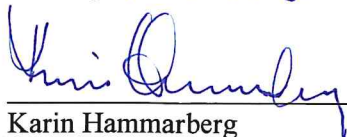
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje 2024-05-31



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor