

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Bovieran Skövde
Org nr: 769623-4330



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING FÖR ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Val av protokollförare vid stämman.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två personer att jämte ordförande justera protokollet, samt vid behov rösträknare.
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
10. Beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
13. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
14. Val av revisor såväl extern som intern samt revisorssuppleant.
15. Val av valberedning.
16. Behandling av motioner.
 - a) Motion 1, motion från Anette Winge, Berndt Carlsson, Gullmay Kjellgren, och Ulla-Britt Richardsson om tillägg/förtydligande till §21 i BRF:s stadgar:
”Till lägenheten hör också platsen mellan röda dörren och loftgångar, liksom motsvarande platser på entréplan”.
*Styrelsen föreslår **bifall** till ovanstående motion.*
 - b) Motion 2, motion från Lennart och Kerstin Björkholm om Husdjur i Vinterträdgården med förslag av tillägg till §21 i BRF:s stadgar:
”Husdjur får vistas i vistas i vinterträdgård i bur eller väska. Husdjur kan vistas direkt utanför lägenheten i koppel eller annan tillsyn. Ledarhund/assistanshund tillåts.”
*Styrelsen föreslår **avslag** till ovanstående motion.*
17. Övriga anmälda ärenden.
18. Stämmans avslutande

Skövde den 4 maj 2023

Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde
Styrelsen

Motion 1

Till Brf Bovieran Skövde

ordinarie föreningsstämma 2023

Titel / Rubrik [Ge gärna motionen en titel/rubrik för att ökad tydlighet.]

Tillägg till § 21 i BRF stadgar.

Bakgrund / Inledning [Skriv en kort bakgrund/inledning till motionen.]

Beskrivning av ärendet (forts) [Beskriv här närmare det motionen gäller.]

Förtydliga att platser mellan röda dörren och loftgångar, liksom motsvarande platser på entréplan, som nyttjas f.n., hör till respektive lägenhet.

Yrkande [Om Ni önskar att stämman skall fatta ett beslut – ange då Ert förslag till beslut här.]

Att stämman beslutar om följande tillägg i § 21 i stadgarna:

"Till Lägenheten hör också platsen mellan röda dörren och loftgångar, liksom motsvarande platser på entréplan."

Bilagor / Referenser [Om Ni behöver bifoga bilagor eller ange referenser ange då dessa här och bifoga bilagorna till motionen.]

Bilaga 1

 Motionen har fler än två motionärer. Ytterligare underskrifter bifogas på blankett "Motion - II". Totala antalet motionärer: 4

Grundförutsättningar [Om inget annat anges i motionen gäller nedan. Styrelsen ombedes nogsamt beakta dessa.]

Samtliga som har undertecknat motionen är föreningsmedlemmar och att betrakta som motionärer.

Motionen är i sin helhet, inkl. yrkanden, direkt ställd till föreningsstämman, ej styrelsen, för behandling/beslut.

Motionen saknar helt frågor och kraven i densamma är ej att betrakta som uppfyllda varför styrelsen naturligtvis varken har att söka ge "svar" eller föreslå stämman "att motionen skall anses besvarad". Några "svar" finns det alltså ej för styrelsen att avlämna.

Samtliga föreningsmedlemmar, alltså även styrelsen, har naturligtvis rätt att avge kommentarer med anledning av motionen.

Notera dock distinktionen mellan svar och kommentarer. Vid frågor eller om något är oklart var vänlig kontakta utsedd kontaktperson *).

Datum:	Telefonnummer:	E-mail:
2023 03 19	070 5317820	anette.winge 55 @ telia.com

Underskrift: *) [Även utsedd som kontaktperson, se ovan för tel och e-mail.]		Underskrift:	
Anette Winge		Bernitt Carlsson	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:
Anette Winge	1216	Bernitt Carlsson	1006

Motion (forts)

Till Brf

Bovieran Skövde

ordinarie föreningsstämma

Titel / Rubrik [Ge gärna motionen en titel/rubrik för att ökad tydlighet.]

Tillägg till § 21 i BRF stadgar

Extra underskrifter [Om en motion har fler än två (2) motionärer kan denna blankett nyttjas, tillsammans med blankett "Motion - I".]

Underskrift:		Underskrift:	
<i>Gullmay Kjellgren</i>		<i>Ulla-Britt Richardsson</i>	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:
<i>GULLMAY KJELLGREN</i>	<i>1005</i>	<i>Ulla-Britt Richardsson</i>	<i>1003</i>

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Underskrift:		Underskrift:	
Namnförtydligande:	Lgh nr:	Namnförtydligande:	Lgh nr:

Titel / Rubrik [Ge gärna motionen en titel/rubrik för att ökad tydlighet.]

Husdjur i vinterträdgård

Bakgrund / Inledning [Skriv en kort bakgrund/inledning till motionen.]

I stagarna står det att Husdjur får ej vistas i vinterträdgården vid annat tillfälle än direktpassage till och från lägenheten.

Vi önskar en ändring av stadgarna av nedanstående beskrivning.

Beskrivning av ärendet (forts) [Beskriv här närmare det motionen gäller.]

Föreslår att paragrafen i stagarna ändras enligt följande:

Husdjur får vistas i vinterträdgård i bur eller väska.

Husdjur kan vistas direkt utanför lägenheten i koppel eller annan tillsyn.

Ledarhund /Assistanshund tillåts.

Anledningen till förslag om stadgeförändringen motiveras med följande:

Husdjur har en dokumenterad positiv påverkan på livskvalitet och välbefinnande för många människor. En familjemedlem som skänker glädje, kärlek och motion, inte bara till ägaren utan även andra.

Vi vill på alla sätt medverka till en positiv tillåtande miljö i vårt boende och detta innefattar även att hållande av husdjur inte försvåras.

Stadgeändringen gör även att våra lägenheter blir attraktivare på marknaden då ev spekulanter kan ta med sig husdjur i det nya boendet.

Yrkande [Om Ni önskar att stämman skall fatta ett beslut – ange då Ert förslag till beslut här.]

Föreslå stämman att genomföra ovanstående förslag till stadgeändring, samt utsätta en tid i närtid för en ny stämma där ett beslut om stadgeändring kan tas.

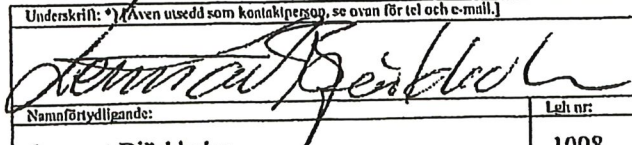
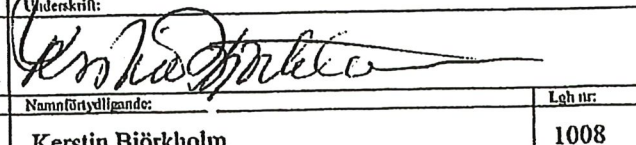
Bilagor / Referenser [Om Ni behöver bifoga bilagor eller ange referenser ange då dessa här och bifoga bilagorna till motionen.]

Motionen har fler än två motionärer. Ytterligare underskrifter bifogas på blankett "Motion - II". Totala antalet motionärer:

Grundförutsättningar [Om inget annat anges i motionen gäller nedan. Styrelsen ombedes nogsamt beakta dessa.]

Samtliga som har undertecknat motionen är föreningsmedlemmar och att betrakta som motionärer.
Motionen är i sin helhet, inkl. yrkanden, direkt ställd till föreningsstämman, ej styrelsen, för behandling/beslut.
Motionen saknar helt frågor och kraven i densamma är ej att betrakta som uppfyllda varför styrelsen naturligtvis varken har att söka ge "svar" eller föreslå stämman "att motionen skall anses besvarad". Några "svar" finns det alltså ej för styrelsen att avlämna.
Samtliga föreningsmedlemmar, alltså även styrelsen, har naturligtvis rätt att avge kommentarer med anledning av motionen.
Notera dock distinktionen mellan svar och kommentarer. Vid frågor eller om något är oklart var vänlig kontakta utsedd kontaktperson *).

Datum:	Telefonnummer:	E-mail:
2023-01-27	0705438844	bjorkholm.lennart@gmail.com

Underskrift: *) (Även utsedd som kontaktperson, se ovan för tel och e-mail.)		Underskrift:	
			
Namn/förtydligande:	Lgh nr:	Namn/förtydligande:	Lgh nr:
Lennart Björkholm	1008	Kerstin Björkholm	1008

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bovieran Skövde får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2011-07-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-18.

Föreningen har sitt säte i Skövde Kommun.

Årets resultat är negativt, detta p.g.a. att föreningen är byggd 2017 och därmed har höga avskrivningskostnader. Årets resultat är något lägre än tidigare år främst på grund av ökade driftskostnader speciellt för fastighetselen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på den höga avskrivningskostnaden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 187%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 601% till 597%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 224 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 837 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Alvakällan 1 i Skövde Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastigheternas adress är Gröna vägen 101 i Skövde.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	12
3 rok	36
Summa	48

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	60



Total tomtarea	9 702 m ²
Total bostadsarea	3 836 m ²
Årets taxeringsvärde	69 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i BBG, Bovierans Boendegemenskap och Bostadsrätterna.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning och viss lokalvård
Växtlaget Sverige AB	Trädgårdsskötsel
Assemblin	Webportal för driftövervakning
Telia AB	Tv, Internet
Skövde Energi AB	El
R/C Hiss	Hisservice/jour
Skövde Energi AB	Fjärrvärme, Vatten & Avlopp
Kiwa Hiss	Hissgaranti
Stanley Security Sverige AB	Teknisk service, brandlarm CCTV-system
Husqvarna Commercial Solutions AB	Leasing robotgräsklippare

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 19 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen uppdaterades senast i oktober 2019 och visar enbart några mindre underhållsåtgärder men uppgår till en total kostnad på 76 tkr för de närmsta nio åren. Det innebär en genomsnittlig kostnad på 8,4 tkr/år. Det finns även en särskild underhållsplan framtagen för den inglasade vinterträdgården på föreningens fastighet. Underhållsplanen uppgår till en kostnad på 1 153 tkr för de närmsta 39 åren. År 1-18 innehåller ingen kostnad. Avsättning har under årets gjorts med 218 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Komplettering av växter	94 324

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Johansson	Ordförande	2023
Kerstin Engström	Sekreterare	2023
Bengt-Arne Johansson	Vice ordförande	2024
Leif Larsson	Ledamot	2023
Elsie Hammarlund	Ledamot	2024
Ove Kjellgren	Ledamot	2023
Sven Hammarlund	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Johansson	Suppleant	2023
Lena Landström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor: Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2023
Göran Jonsson	Förtroendevald revisor	2023
Bo Larsson	Revisorssuppleant förtroendevald revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Engström	2023
Jonny Skarström	2023
Maj Johansson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två av tre firmatecknare. Firmatecknare är Sven Johansson, Ove Kjellgren och Bengt-Arne Johansson som är utsedda av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat två laddstolpar med fyra uttag för laddning av elbilar och beslutat att lånet med villkorsändring 2023-01-30 ska amorteras av helt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 084	3 017	2 899	2 836	2 802
Resultat efter finansiella poster	-387	-120	-66	-254	-274
Resultat exklusive avskrivningar	837	1 098	1 119	927	907
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	619	880	900	708	810
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	57	57	57	57	25
Balansomslutning	130 883	131 118	131 341	132 334	133 094
Soliditet %	66	66	66	65	65
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	187%	24%	20%	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	597 %	601 %	339 %	502 %	431 %

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 879 687	14 393 000	1 098 666	-2 041 042	-120 083
Disposition enl. årsstämmobeslut				-120 083	120 083
Reservering underhållsfond			218 000	-218 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-94 324	94 324	
Årets resultat					-387 490
Vid årets slut	72 879 687	14 393 000	1 222 342	-2 284 801	-387 490

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 161 125
Årets resultat	-387 490
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-218 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 324
Summa	-2 672 291

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 672 291**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 083 911	3 017 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 581	135 311
Summa rörelseintäkter		3 204 492	3 152 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 601 628	-1 330 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 588	-206 443
Personalkostnader	Not 6	-67 102	-60 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 224 026	-1 218 526
Summa rörelsekostnader		-3 130 344	-2 816 234
Rörelseresultat		74 149	336 476
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 976	3 922
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 377	3 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-474 992	-463 591
Summa finansiella poster		-461 639	-456 559
Resultat efter finansiella poster		-387 490	-120 083
Årets resultat		-387 490	-120 083

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	126 908 609	128 099 636
Summa materiella anläggningstillgångar		126 908 609	128 099 636
Summa anläggningstillgångar		126 908 609	128 099 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 420	1 420
Övriga fordringar	Not 11	7 049	7 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	123 584	101 715
Summa kortfristiga fordringar		132 053	110 177
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 842 234	2 907 888
Summa kassa och bank		3 842 234	2 907 888
Summa omsättningstillgångar		3 974 287	3 018 064
Summa tillgångar		130 882 897	131 117 700

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	87 272 687	87 272 687	
Fond för yttre underhåll	1 222 342	1 098 666	
Summa bundet eget kapital	88 495 029	88 371 353	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 284 801	-2 041 042	
Årets resultat	-387 490	-120 083	
Summa fritt eget kapital	-2 672 291	-2 161 125	
Summa eget kapital	85 822 738	86 210 228	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 932 500	32 405 000
Summa långfristiga skulder		42 932 500	32 405 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 472 500	12 010 000
Leverantörsskulder		121 272	79 294
Övriga skulder	Not 15	26 366	23 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	507 521	389 514
Summa kortfristiga skulder		2 127 659	12 502 472
Summa eget kapital och skulder		130 882 897	131 117 700



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	100
Balkonginglasning 10 lgh	Linjär	30
Solceller	Linjär	25
Gemensam El (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 833 776	2 778 048
Hyror, bostäder	1 050	0
Hyror, p-platser	197 500	185 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-55 500	-55 500
Elavgifter	107 085	109 150
Summa nettoomsättning	3 083 911	3 017 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	100 224	100 224
Pant- och överlåtelseavgifter samt gästlägenhet	16 558	13 070
Intäkt försäljning el från solceller	3 594	4 840
Övriga sidointäkter	0	16 995
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	298	2
Övriga rörelseintäkter	-93	180
Summa övriga rörelseintäkter	120 581	135 311

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-94 324	-54 134
Reparationer	-19 284	-6 314
Försäkringspremier	-36 622	-34 876
Kabel- och digital-TV	-151 076	-150 689
Pcb/Radonsanering	0	-16 950
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 280	-9 758
Serviceavtal	-3 640	0
Obligatoriska besiktningar	-41 531	-1 344
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 000
Snö- och halkbekämpning	-25 582	-21 612
Förbrukningsinventarier	-36 484	-21 305
Vatten	-82 725	-73 496
Fastighetsel	-385 088	-282 697
Uppvärmning	-392 103	-386 756
Sophantering och återvinning	-39 741	-37 342
Förvaltningsarvode drift	-286 148	-227 444
Summa driftskostnader	-1 601 628	-1 330 717

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 222	-137 425
IT-kostnader	-40 260	-25 518
Arvode, yrkesrevisorer	-16 216	-17 306
Övriga förvaltningskostnader	-4 500	-3 666
Kreditupplysningar	-408	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 415	-3 570
Representation	-24 685	0
Telefon och porto	-532	-531
Medlems- och föreningsavgifter	-10 000	-13 360
Konsultarvoden	0	-1 378
Bankkostnader	-4 350	-3 688
Summa övriga externa kostnader	-237 588	-206 443

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-55 800	-54 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	0
Sociala kostnader	-8 602	-6 128
Summa personalkostnader	-67 102	-60 548

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 150 157	-1 150 157
Avskrivning Markanläggningar	-5 938	-5 938
Avskrivning Markinventarier	-5 500	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-30 620	-30 620
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 812	-31 812
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 224 026	-1 218 526

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 976	3 922
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 976	3 922

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-475 032	-463 487
Övriga räntekostnader	40	-104
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-474 992	-463 591

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	115 015 706	115 015 706
Balkonginglasning	918 595	918 595
Mark	17 338 386	17 338 386
Byggnadsinventarier	712 796	712 796
Markanläggning	29 688	29 688
	134 015 171	134 015 171
Årets anskaffningar		
Markinventarier	33 000	0
	33 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	134 048 171	134 015 171
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 750 785	-4 600 628
Balkonginglasning	-122 479	-91 860
Byggnadsinventarier	-35 838	-4 026
Markanläggningar	-6 432	-495
	-5 915 535	-4 697 009
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 150 157	-1 150 157
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-31 812	-31 812
Årets avskrivning balkonginglasning	-30 620	-30 620
Årets avskrivning markanläggningar	-5 938	-5 938
Årets avskrivning markinventarier	-5 500	0
	-1 224 027	-1 218 527
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 139 562	-5 915 536
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 908 609	128 099 637
Varav		
Byggnader	108 114 764	109 264 921
Mark	17 338 386	17 338 386
Byggnadsinventarier	645 146	676 958
Balkonginglasning	765 496	796 116
Markanläggningar	27 500	23 256
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 600 000	58 200 000
Totalt taxeringsvärde	69 600 000	58 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 600 000</i>	<i>9 200 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 049	7 042
Summa övriga fordringar	7 049	7 042

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 098	0
Förutbetalda driftkostnader	961	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 556	2 224
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 576	12 592
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 394	86 898
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 584	101 715

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 842 234	2 518 622
Transaktionskonto	0	389 265
Summa kassa och bank	3 842 234	2 907 888

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	44 405 000	44 415 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 462 500	-12 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-10 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 932 500	32 405 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,13%	2022-01-21	12 000 000,00	-12 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2023-01-30	1 462 500,00	0,00	0,00	1 462 500,00
STADSHYPOTEK	0,63%	2024-01-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,13%	2024-12-06	22 952 500,00	0,00	10 000,00	22 942 500,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-01-30	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
Summa			44 415 000,00	0,00	10 000,00	44 405 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 000 kr samt omförhandla ett lån om 1 462 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44 355 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	899	1 210
Skuld sociala avgifter och skatter	25 067	22 454
Clearing	400	0
Summa övriga skulder	26 366	23 664

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	36 063	10 463
Upplupna driftskostnader	13 686	9 770
Upplupna elkostnader	111 163	40 629
Upplupna vattenavgifter	6 776	6 274
Upplupna värmekostnader	54 972	58 725
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 791	4 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 070	258 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 521	389 514

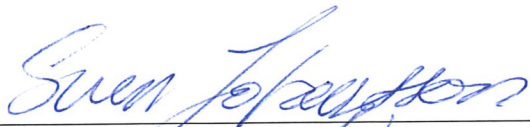
Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

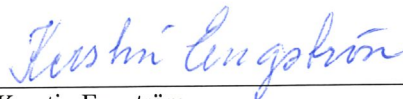
Styrelsens underskrifter

^u
SKÖVDE 930330

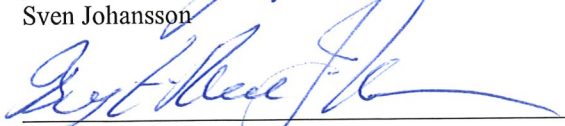
Ort och datum



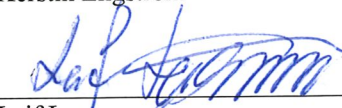
Sven Johansson



Kerstin Engström



Bengt-Arne Johansson



Leif Larsson



Elsie Hammarlund



Sven Hammarlund



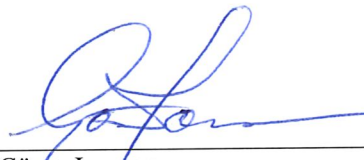
Ove Kjellgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 - 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad Revisor



Göran Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde Org.nr 769623-4330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Skövde för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det auktoriserade revisionsbolaget 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 det auktoriserade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Göran Jonsson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GÖRAN JONSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19431129xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-04-13 08:55:31 UTC



STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19660412xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-04-13 08:55:43 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 skuldtyngd 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 planliga 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.

BRF Bovieran Skövde

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bovieran Skövde 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

