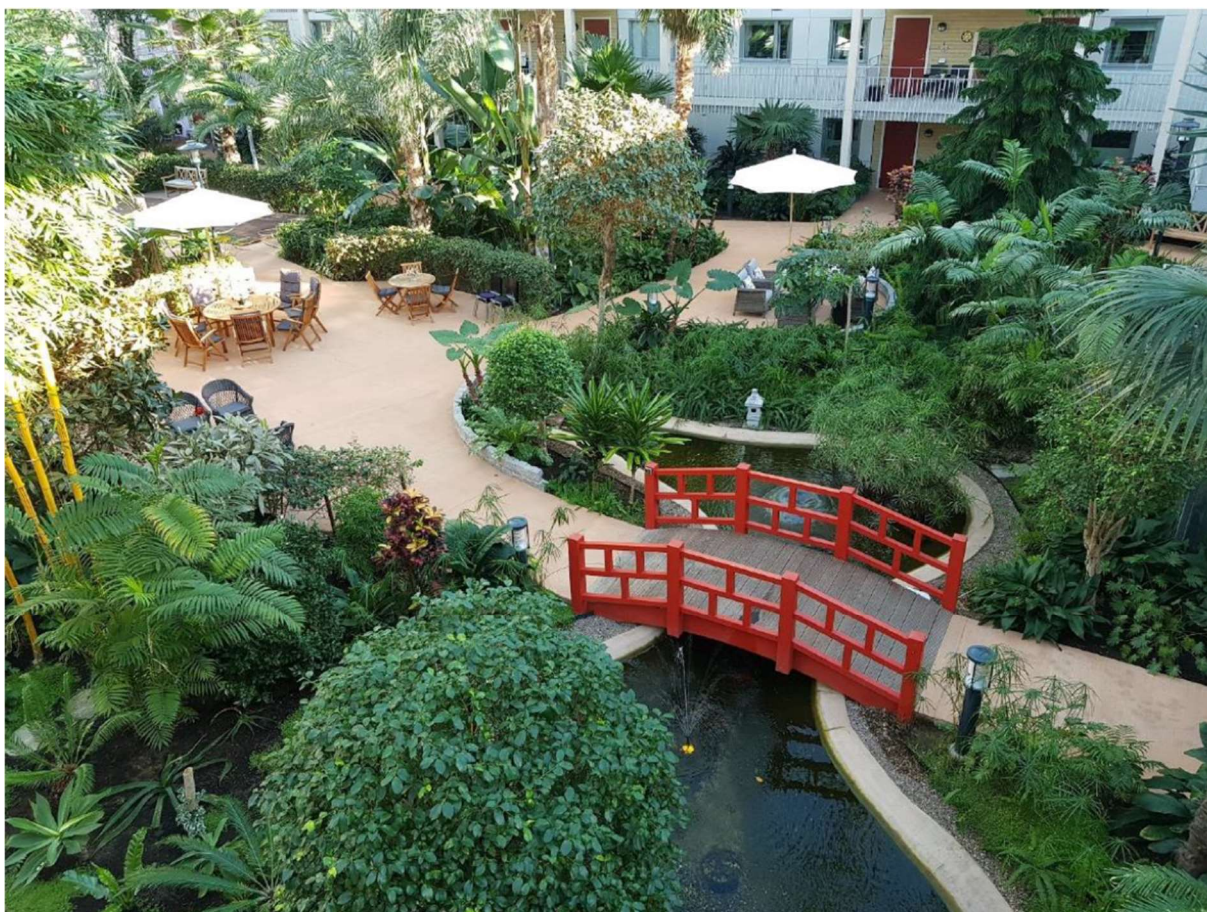




ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENING BOVIERAN KALMAR



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769623-4363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rustningen 1		2014
Totalt 1 objekt		

Föreningen äger fastigheten Rustningen 1 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 836
Totalt 48 objekt		3 836

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 36 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Urban Svensson	Ordförande	2024-04-25
Lars Ingvarsson	Ledamot	2023-04-27
Lennart Berg	Ledamot	2024-04-25
Olle Gustafsson	Ledamot	2023-04-27
Monica Enberg	Ledamot	2024-04-25
Anders Brideau	Suppleant	2024-04-25
Louise Bottner	Suppleant	2024-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Svensson, Lars Ingvarsson, Olle Gustafsson, Anders Brideau och Louise Bottner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: First Partner Redovisning AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingrid sjöström (Ordförande) och Rolf Land, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +24%.
Ingen höjning av avgiften per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-26.

Den 29 November 2024 hölls ett 10 års jubileum med mat och underhållning i trädgården med 55 deltagare. Revyartisten Anders Brandel sjöng och underhöll.
Många aktiviteter hålls i föreningen såsom; Trädgårdsskötsel, boule, kortspel, körsång, filmkvällar, kräftskiva, surströmmingsskiva och mingelkvällar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Inglasning av balkonger, installation av gemensam el med individuell mätning (IMD), OVK, kontroll hiss, kontroll brandlarm, kontrollplan för säkerhet.
2022	Uppgradering styr- och reglersystem.
2023	Installation av solceller, OVK besiktning, rensning av ventilationskanaler, målning av cykel förråd och miljöhus, underhåll gräsytor, underhåll fiskdamm, byte mätare i el centralen.
2024	Smörjning och tvätt av takfönster, rengöring av ventilationstrummor utvändigt. Växtbyten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Rengöring balkar, underhåll bevattningsystem, växtbyten,
2026	OVK besiktning, underhåll gräsytor, växtbyten.
2027	Rengöring ventilationstrummor utvändigt, energideklaration, växtbyten.
2028	Underhåll fiskdammen, växtbyten.
2029	Fönster mekanik smörjning, OVK-besiktning, stamspolning, underhåll gräsytor, växtbyten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	144	183	197	207
Skuldsättning, kr/kvm	11 679	11 809	11 627	11 757	11 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 679	11 809	11 627	11 757	11 887
Räntekänslighet, %	12	15	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	244	233	281	215	167
Årsavgifter, kr/kvm	987	807	640	640	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	90	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	898	718	685	678
Nettoomsättning, tkr	3 994	3 294	2 754	2 628	2 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-655	-328	-324	-239	-162
Soliditet, %	61	61	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår i årsavgiften med Individuell förbrukning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår värme, vatten och bredband samt el med individuell förbrukning.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade ränte- och avskrivningskostnader. Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 12 735 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 110 kr/m2.

Föreningen har beslutat att inte höja årsavgiften inför 2025.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden under 2025.

I enlighet med framtaget budgetförslag inför 2025 så finns behov om ytterligare avgiftsjustering för att balansera resultatet över tid.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 672 000	0	0	73 672 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 385 187	0	176 726	1 561 913
S:a bundet eget kapital, kr	75 057 187	0	176 726	75 233 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 156 168	-328 019	-176 726	-3 660 913
Årets resultat, kr	-328 019	328 019	-655 468	-655 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 484 187	0	-832 194	-4 316 381
S:a eget kapital, kr	71 573 000	0	-655 468	70 917 532

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 274 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 484 187
Årets resultat, kr	-655 468
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	18 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 316 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 316 381

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 994 166	3 294 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	150 628
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 994 166	3 444 863
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 604 382	-1 594 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 523	-100 003
Personalkostnader	Not 6	-90 221	-83 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 003 911	-1 003 912
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 799 038	-2 781 383
RÖRELSERESULTAT		1 195 129	663 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 237	46 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 892 833	-1 037 803
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 850 597	-991 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 468	-328 019
ÅRETS RESULTAT		-655 468	-328 019



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	114 293 090	115 297 001
Summa materiella anläggningstillgångar		114 293 090	115 297 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		114 294 090	115 298 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		365	977
Övriga fordringar	Not 10	511 946	691 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	72 150	72 781
Summa kortfristiga fordringar		584 461	765 103
Kassa och bank	Not 12	1 499 684	1 436 371
Summa kassa och bank		1 499 684	1 436 371
Summa omsättningstillgångar		2 084 145	2 201 475
SUMMA TILLGÅNGAR		116 378 235	117 499 476

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	73 672 000	73 672 000
Fond för yttre underhåll	1 561 913	1 385 187
Summa bundet eget kapital	75 233 913	75 057 187
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 660 913	-3 156 168
Årets resultat	-655 468	-328 019
Summa ansamlad förlust	-4 316 381	-3 484 187
Summa eget kapital	70 917 532	71 573 000
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1321 550 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder	21 550 000	23 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	23 250 000	22 300 000
Leverantörsskulder	157 671	153 137
Övriga kortfristiga skulder	Not 143 509	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15499 524	473 339
Summa kortfristiga skulder	23 910 703	22 926 476
Summa skulder	45 460 703	45 926 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 378 235	117 499 476



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 195 129	663 480
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 003 911	1 003 912
	2 199 040	1 667 392
Erhållen ränta	63 513	7 990
Erlagd ränta	-1 893 865	-1 031 980
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	368 688	643 402
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 787	-82 713
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	35 260	-8 707
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	512 735	551 982
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 116 620
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 116 620
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	700 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-500 000	700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	12 735	135 362
Likvida medel vid årets början	1 998 837	1 863 475
Likvida medel vid årets slut	2 011 572	1 998 837
	12 735	135 362

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 650 544	2 943 792
Årsavgift el	133 879	150 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	158 550	144 200
Hysesintäkt övrigt	22 120	23 800
Konsumtionsavgift el	6 732	7 483
Försäljning egenproducerad el	14 312	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 439	2 626
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 590	21 630
	3 994 166	3 294 235

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv och bredband samt el enligt individuell förbrukning.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	150 628
	0	150 628

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-42 687	-55 871
El	-271 817	-314 029
Uppvärmning	-475 163	-434 163
Vatten	-187 743	-146 380
Renhållning	-48 781	-58 933
TV, bredband, iptelefoni	-117 122	-146 438
Obligatoriska besiktningar	0	-15 538
Serviceavtal	-7 378	-11 391
Hissar serviceavtal & besiktning	-6 094	-5 873
Förvaltningskostnader	-291 186	-319 598
Försäkringar	-50 738	-47 752
Fastighetsskatt	-18 000	18 000
Periodiskt underhåll	-73 024	-27 875
Övriga driftskostnader	-14 650	-28 507
	-1 604 382	-1 594 348

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-18 274	-27 875
Underhåll huskropp utvändigt	-54 750	0
	-73 024	-27 875

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-7 425	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-75 807	-72 744
Kostnader överlåtelse och panter	-5 838	-2 625
Föreningsverksamhet	-9 804	-4 389
Kontorsutrustning och -material	-1 057	-22
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-545	-558
Förbrukningsinventarier	-47	-4 415
	-100 523	-100 003

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-78 750	-72 450
Sociala avgifter	-9 896	-10 670
Utbildning	-1 575	0
	-90 221	-83 120

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 003 911	-1 003 912
	-1 003 911	-1 003 912

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

115 914 205

114 797 585

Årets investering byggnader

0

1 116 620

Ingående anskaffningsvärde mark

8 036 415

8 036 415

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**123 950 620****123 950 620****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-8 653 619

-7 649 707

Årets avskrivningar byggnader

-1 003 911

-1 003 912

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 657 530****-8 653 619****Utgående redovisat värde****114 293 090****115 297 001**

Redovisade värden byggnader

106 256 675

107 260 586

Redovisade värden mark

8 036 415

8 036 415

Fastighetsbeteckning: Rustningen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	61 000 000	11 600 000	72 600 000	72 600 000
		61 000 000	11 600 000	72 600 000	72 600 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

49 108 000

49 108 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**49 108 000****49 108 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 000

1 000

1 000**1 000****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

511 887

562 466

Skattekonto

59

432

Övrig skattefordran

0

18 000

Mervärdesskatt

0

110 447

511 946**691 345****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

0

21 276

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72 150

51 505

72 150**72 781****Not 12 KASSA OCH BANK**

Aros Bank

632 032

614 322

Collector Bank

867 652

822 049

1 499 684**1 436 371**

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank Sverige Filial	4,45%	2025-12-01	23 000 000	250 000
Danske Bank Sverige Filial	4,25%	2027-02-01	21 800 000	250 000
			44 800 000	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 550 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				250 000
Lån som ska konverteras inom ett år				23 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				23 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				42 300 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 509	0
	3 509	0

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	99 654	105 239
Upplupna räntekostnader	5 194	6 226
Upplupen revision	6 300	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	333 626	330 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 750	16 297
	499 524	473 339

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Urban Svensson

Lars Ingvarsson

Monica Enberg

Olle Gustafsson

Lennart Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frida Njord Petersson
First Partner Redovisning AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Kalmar

Org. Nr. 769623-4363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Kalmar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revisionen alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 revisionen 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utföra 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 fel, 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 att styrelsen använder antagande 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 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 Bostadsrättsföreningen Boveran Kalmar för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen. 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.

Mot 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 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 revisionen 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 på 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.

Kalmar, datum enligt elektronisk underskrift

Frida Njord Petersson
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bovieran Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:25:18



LARS INGVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 08:18:36



MONICA ENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:48:31



LENNART BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:01:55



OLLE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:44:44



FRIDA NJORD PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:19:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bovieran Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA NJORD PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:19:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.