

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bovieran Norrtälje



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bovieran Norrtälje

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

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

Styrelsen

Greger Ekholm	Ordförande
Rainer Eketorp	Ledamot
Lars Elvermark	Ledamot
Bengt-Göran Jonsson	Ledamot
Ulf Thomas Jäderberg	Ledamot

Bengt John Annebäck	Suppleant
Anita Ulla Margareta Järfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg	Ordinarie Extern	Hammarbergs Revisionsbyrå
------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Marie Hesselgren	Sammankallande
Monica Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

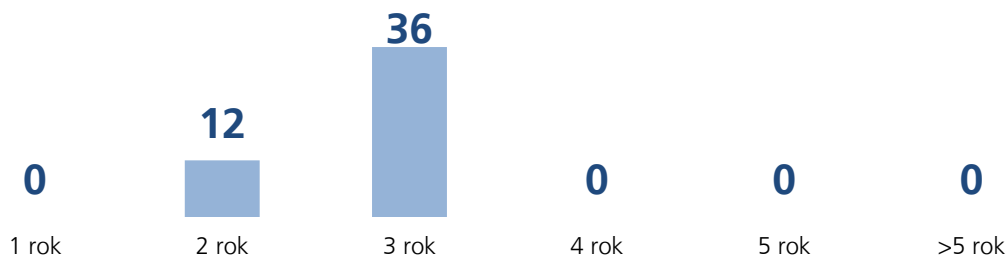
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 836 m², varav 3 836 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Möteslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppspumprenovering	2023	utslitna

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2023	2023
Tätning av glastak	2023	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Trädgård	Ambius
Bredband, TV	Telia
Hisservice	RS Hisservice
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Nathalies städ
Snöröjning, gräsklippning etc	FT Roslagen
Nycklar	Norrtälje Låsservice
Fastighets- o Skadeservicejour	Relita
Månadskontroll med rondering	Roslagens Styr Installations AB
Källsortering	Suez
Entrémattor	Bergslagens Mattservice
Konvertering till LED-lampor	Miljöbelysning
Solenergi, Bergvärme	Enstar
Mätaravläsning	Infometric
Föreningskort	Handelsbanken
Jämtkraft	El
Försäkring	Trygg Hansa

Föreningens ekonomi

Beroende på ränteläget kan ytterligare avgiftshöjningar bli aktuella under 2023.

Besparingar har skett genom att temperaturen sänkts i trädgården, belysning har reducerats och information angående elförbrukning har meddelats medlemmarna.

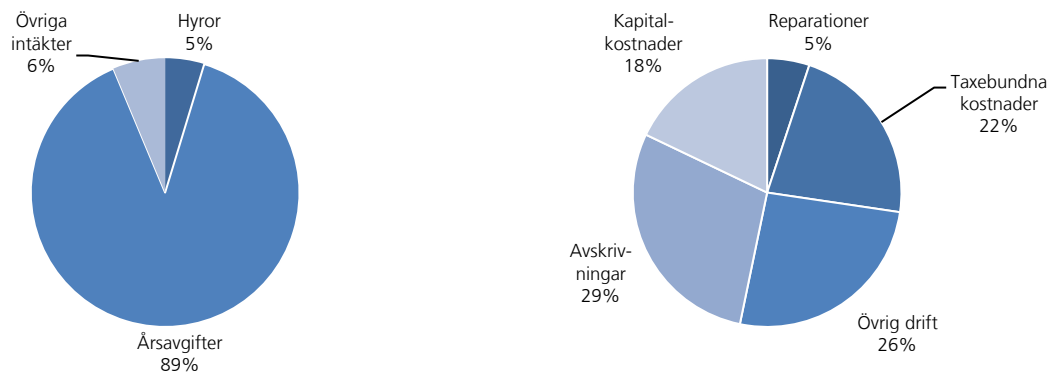
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 197 750	1 031 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 597 276	3 383 066
Finansiella intäkter	3 706	1 389
Minskning kortfristiga fordringar	0	941
Ökning av kortfristiga skulder	8 841	61 149
	3 609 823	3 446 545
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 169 646	2 209 693
Finansiella kostnader	729 172	409 423
Ökning av kortfristiga fordringar	26 120	0
Minskning av långfristiga skulder	680 539	661 354
	3 605 477	3 280 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 202 096	1 197 750
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 346	166 075

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av avloppspumpar. Renovering av pump till egen vattenbrunn. Trädgårdstemp sänkt .

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	835	779	764	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 822	13 999	14 171	14 332
Elkostnad/m ² totalyta	157	127	90	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	59	65	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	190	107	155	164
Soliditet (%)	56	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-472	-414	-315	-986
Nettoomsättning (tkr)	3 584	3 306	3 201	3 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 326 400	0	0	60 326 400
Upplåtelseavgifter	14 399 600	0	0	14 399 600
Fond för yttre underhåll	605 671	134 500	-191 047	662 218
S:a bundet eget kapital	75 331 671	134 500	-191 047	75 388 218
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 448 173	-134 500	-222 589	-5 091 084
Årets resultat	-471 694	-471 694	413 636	-413 636
S:a fritt eget kapital	-5 919 866	-606 194	191 047	-5 504 720
S:a eget kapital	69 411 805	-471 694	0	69 883 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-471 694
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 313 673
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 500
summa balanserat resultat	-5 919 867

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 919 867
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 584 447	3 306 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 829	76 730
Summa rörelseintäkter		3 597 276	3 383 066
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 928 455	-1 974 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 005	-129 300
Personalkostnader	Not 6	-99 186	-105 520
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 173 857	-1 178 975
Summa rörelsekostnader		-3 343 503	-3 388 668
RÖRELSERESULTAT		253 773	-5 602
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 706	1 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 172	-409 423
Summa finansiella poster		-725 466	-408 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-471 694	-413 636
ÅRETS RESULTAT		-471 694	-413 636

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	121 928 727	123 102 584
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		121 928 727	123 102 584
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 928 727	123 102 584
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 418	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	701 399	692 783
Summa kortfristiga fordringar		731 817	692 783
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		524 865	533 433
Summa kassa och bank		524 865	533 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 256 682	1 226 216
SUMMA TILLGÅNGAR		123 185 409	124 328 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 726 000	74 726 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	605 671	662 218
Summa bundet eget kapital		75 331 671	75 388 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 448 173	-5 091 084
Årets resultat		-471 694	-413 636
Summa fritt eget kapital		-5 919 866	-5 504 720
SUMMA EGET KAPITAL		69 411 805	69 883 498
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	53 019 447	53 699 986
Leverantörsskulder		233 750	299 226
Övriga skulder		31 273	38 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	489 134	407 591
Summa kortfristiga skulder		53 773 604	54 445 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 185 409	124 328 800

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Energiätgård	30år	30år
Bergvärme	30år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 201 404	2 989 172
Hyror parkering	169 230	182 607
Elintäkter moms	208 443	134 570
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	56	-13
	3 584 447	3 306 336

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	76 730
Övriga intäkter	12 829	0
	12 829	76 730

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	189 461	246 830
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 600
	Snöröjning/sandning	70 021	68 616
	Städning entreprenad	126 010	148 260
	Mattvätt/Hyrmattor	7 224	5 480
	Hissbesiktning	6 353	2 125
	Myndighetstillsyn	1 000	0
	Gemensamma utrymmen	2 111	9 690
	Gård	27 093	21 109
	Serviceavtal	147 800	67 381
	Förbrukningsmateriel	20 855	5 427
	Brandskydd	0	299
	Fordon	552	1 365
		598 479	584 182
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 868	20 250
	Tvättstuga	0	11 440
	Entré/trapphus	0	1 600
	Lås	4 950	0
	VVS	63 871	38 716
	Värmeanläggning/undercentral	23 237	14 538
	Ventilation	3 713	77 778
	Elinstallationer	11 155	30 520
	Hiss	81 360	2 344
	Fasad	0	5 660
	Mark/gård/utemiljö	0	20 448
	Garage/parkering	634	0
		208 788	223 294
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	123 981
	Tak	0	67 066
		0	191 047
	Taxebundna kostnader		
	El	601 730	485 300
	Vatten	258 649	225 014
	Sophämtning/renhållning	45 629	49 669
		906 008	759 983
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 168	55 356
	Bredband	161 012	161 012
		215 180	216 368
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 928 455	1 974 874

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	2 188
	Tele- och datakommunikation	17 924	-1 898
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 375
	Föreningskostnader	799	3 103
	Styrelseomkostnader	0	1 174
	Fritids- och trivselkostnader	816	133
	Förvaltningsarvode	71 069	69 520
	Administration	11 803	10 795
	Konsultarvode	20 019	26 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		142 005	129 300
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	95 200
	Kostnadsersättningar	0	603
	Sociala kostnader	9 186	9 717
		99 186	105 520
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	948 887	948 887
	Förbättringar	224 970	225 152
	Maskiner	0	4 936
		1 173 857	1 178 975

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 951 625	130 951 625
	Utgående anskaffningsvärde	130 951 625	130 951 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 849 041	-6 675 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 173 857	-1 174 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 022 898	-7 849 041
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 928 727	123 102 584
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 132 325	8 132 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 200 000	15 600 000
		87 200 000	71 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 200 000	71 600 000
		87 200 000	71 600 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 250	31 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 250	31 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 250	-26 314
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 935
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 250	-31 249
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 989	1 987
	Momsavräkning	22 179	22 179
	Klientmedel hos SBC	652 579	664 318
	Fordringar	0	4 300
	Räntekonto hos SBC	24 653	0
		701 399	692 783

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	662 218	560 752
	Reservering enligt stadgar	134 500	134 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 047	-33 034
	Vid årets slut	605 671	662 218

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB	2,520 %	15 592 000	15 592 000	2023-04-20
	SBAB	2,450 %	16 484 435	16 548 310	2023-04-19
	SBAB	2,450 %	16 143 000	16 143 000	2023-04-19
	SBAB	3,110 %	550 000	1 000 000	2023-05-30
	SBAB	3,110 %	4 250 012	4 416 676	2023-05-30
	Summa skulder till kreditinstitut		53 019 447	53 699 986	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			53 019 447	53 699 986	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 678 000	55 678 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	111 954	26 035
	Avgifter och hyror	44 194	319 750
	Ventilation	0	22 131
	Fastighetsförbättringar	0	20 250
	Konsultarvode	0	19 425
	Hyror	332 986	0
		489 134	407 591

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av trädgårdsleverantör 230301. Anpassning av energikonsumtion.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje kommun den 3 / 5 2023



Greger Ekholm
Ordförande



Rainer Eketorp
Ledamot



Lars Elvermark
Ledamot



Bergt-Göran Jonsson
Ledamot



Ulf Thomas-Jäderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2023



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Norrtälje

Org.nr

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Norrtälje för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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

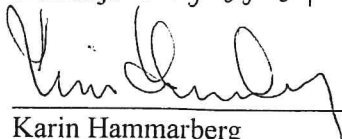
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-05-04



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se