



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bovetet

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 5:1	1952	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952

Värdeåret är 1985

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 530 kvm och 2 lokaler om 99 kvm. Byggnadernas totalyta är 2660 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Michael Widell	Ordförande
Isabelle Ekström	Styrelseledamot
Linda Sjöblom	Styrelseledamot
Charlotte Hedin	Suppleant
Anna Amberntsson	Suppleant
Annie Olsson Lidén	Suppleant
Marie Johannesson	Suppleant

### Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen alternativt av ledamöterna två i förening

## Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av torkaggregat i torkrum 1
- 2022** ● Radonmätning  
Installation av laddstationer för elbilsladdning  
Nytt styrelserum - Delar av "mangelrummet" i källaren gjordes om till styrelserum
- 2021** ● Radonmätning  
Målning av trapphus
- 2020-2022** ● Införande av gemensam sophantering med sortering - Anläggning av sopstation gjordes i samband med omdräneringen 2020 och togs i drift fullt ut hösten 2022
- 2020** ● Omdränering  
Översyn av utemiljö (trädgård, uteplats och asfalterade gångar) - Gjordes i samband med omdräneringen. Den sista delen med växtligheten färdigställs våren 2021  
Radonmätning
- 2019-2020** ● Renovering av källarlokalen - Beräknas klart våren 2020
- 2019** ● Radonmätning  
Filmning av avloppen - Filmningen som gjordes visar på att det behövs fortsatt arbete med rören och vissa insatser behövs. Utredning pågår.
- 2018** ● Spolning av avlopp - I samband med detta upptäcktes en läcka som föranleder filmning av avloppen under 2019.
- 2017-2019** ● Injustering och förbättringar av värmesystemet
- 2017** ● Byte av termostater på element  
Byte och underhåll av kranar i källaren
- 2014-2017** ● Upprustning av ventilationssystem och godkänd OVK
- 2014** ● Stamrenovering av avloppsrören i bottenplattan i källaren
- 2011** ● Utbyte av samtliga balkonger

## Planerade underhåll

- 2024 ● Plantering av buskar runt återvinningsstation  
● Byte av flaggstång

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Bredband/TV/Telefoni	Telenor
Bredband/Kabel-TV/Telefoni	Tele2
Serviceavtal för garagedörrar	Västsvenska Port & El
Fastighetsförvaltning-Jouravtal	Låsinväst
Laddning av elbilar	Opigo / EVcore
Trädgårdsskötsel	SBC
Städning	SBC

## Övrig verksamhetsinformation

Tack för det gångna året!

Vi vill alltid ta möjligheten att nämna då vi som förening fungerar bäst är när alla kan bidra och samarbeta. Vi har goda förutsättningar eftersom vi bor i en stadsdel som växer och är attraktiv och med det har ett gott värde på fastigheten och våra lägenheter. Genom att alla deltar och gör något, allt ifrån att vara med på städdagar till att vara med i styrelsen och arbeta med de långsiktiga frågorna får vi fint skick på fastigheten och låga avgifter. Det går även ypperligt att man hjälper till mellan de planerade aktiviteterna!

Vi vill tacka alla ni som varit med på städdagarna och ni som under året hjälpt till i föreningen med gräsklippning, trädgårdsskötsel, administration och sett till att flaggan varit i topp på flaggdagar. Vi vill även passa på att slå ett slag för grannsamverkan. Det finns grill, utemöbler och parasoller i föreningen som man med fördel kan använda för att lära känna sina grannar lite bättre. Vi har även vår källarlokal med tillgång till bastu, samlingslokal och övernattningsrum som man gärna kan nyttja.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## Ekonomi

Det är fortsatt högt ränteläge vilket medför ökade omkostnader över lag. Det är något som även drabbar bostadsföreningen med höjda underhållskostnader till följd.

För att ha långsiktighet i vår ekonomi och framtida avgiftshöjningar så har Styrelsen beställt en ny underhållsplan med aktuella priser för att få koll på våra kommande underhållskostnader. Den visar att kommande underhåll ligger på ca 300 kr/m<sup>2</sup> jämfört med ca 150 kr/m<sup>2</sup> enligt den tidigare underhållsplanen, vilket innebär att vi på sikt behöver dubblera avsättningen för planerat underhåll. Styrelsen planerar dock att göra detta gradvis över tre år vilket motsvarar en avgiftsökning på ca 5% per år. Styrelsen kommer även att ta hjälp av SBC för att ta fram en långtidsbudget som sträcker sig över ca 10 år. På så vis hoppas vi kunna få stabilitet i ekonomin och minska risken för ekonomiska överraskningar.

Föreningen ansökte om elstöd och mottog ca 21000 kr under hösten 2023.

Under året kommer ett av våra bundna lån att löpa ut i september och ytterligare ett i december.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 9%.

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Övriga uppgifter

Vi har under 2023 låtit K&B Förvaltning utföra en underhållsplan som sträcker sig över de kommande 50 åren. Denna plan är betydligt mer detaljerad än den tidigare underhållsplanen vilket bör ge en mer korrekt kostnadsuppskattning för planerat underhåll.

På grund av lagändringar så behöver föreningens stadgar uppdateras. Vi har därför anlitat SBC vars jurist har gett oss ett förslag på uppdatering av stadgarna. När dessa är granskade av styrelsen så kommer föreningens medlemmar att kallas till stämma för att kunna godkänna de nya stadgarna.

Ett flertal vattenrelaterade skador har uppstått på olika ställen i fastigheten vilket indikerar att någon slags renovering av ledningar börjar närma sig. Föreningen kommer under nästa år att beställa en utredning av vilken omfattning det är på slitaget i ledningarna och vilka alternativ det finns på åtgärder.

Vi installerade en dräneringspump för att ta bort fukt i pannrummet under förra förvaltningsåret. Under slutet av 2023 så visade det sig att problemet med fukten ursprungligen kom från en trasig avloppsledning. När detta åtgärdats kunde pumpen tas bort igen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 501 036	2 280 519	2 182 857	1 999 404
Resultat efter fin. poster	346 681	583 378	-510 750	-3 280 883
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	494 693	364 000	364 000	508 802
Taxeringsvärde	54 631 000	54 631 000	48 096 000	48 096 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	916	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 663	4 767	4 869	4 528
Skuldsättning per kvm	4 435	4 534	4 631	4 307
Sparande per kvm	190	286	251	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	31	18	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	110	116	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	59	55	48
Energikostnad per kvm	229	200	190	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	-	-	-
Räntekänslighet	5,09	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	185 650	-	-	185 650
Upplåtelseavgifter	573 300	-	-	573 300
Fond, yttre underhåll	364 000	-33 200	163 893	494 693
Balanserat resultat	-4 240 072	616 578	-163 893	-3 787 387
Årets resultat	583 378	-583 378	346 681	346 681
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 533 744</b>	<b>0</b>	<b>346 681</b>	<b>-2 187 064</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 623 494
Årets resultat	346 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 893
<b>Totalt</b>	<b>-3 440 707</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 440 707</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 501 036	2 280 519
Övriga rörelseintäkter	3	20 850	4 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 521 886</b>	<b>2 284 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 245 035	-950 660
Övriga externa kostnader	9	-405 040	-363 096
Personalkostnader	10	-108 794	-80 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 814	-143 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 916 683</b>	<b>-1 537 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>605 203</b>	<b>747 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 290	4 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-276 812	-168 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-258 522</b>	<b>-163 633</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>346 681</b>	<b>583 378</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>346 681</b>	<b>583 378</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	7 730 568	7 874 412
Maskiner och inventarier	13	138 430	152 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 868 998</b>	<b>8 026 812</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 872 498</b>	<b>8 030 312</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 558	3 654
Övriga fordringar	15	2 010 804	1 780 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	90	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 026 452</b>	<b>1 784 063</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		60 258	38 250
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>60 258</b>	<b>38 250</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 086 710</b>	<b>1 822 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 959 207</b>	<b>9 852 625</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		758 950	758 950
Fond för yttre underhåll		494 693	364 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 253 643</b>	<b>1 122 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 787 387	-4 240 072
Årets resultat		346 681	583 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 440 707</b>	<b>-3 656 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 187 064</b>	<b>-2 533 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 226 789	7 742 889
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 226 789</b>	<b>7 742 889</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 570 600	4 318 020
Leverantörsskulder		86 190	93 705
Skatteskulder		11 974	7 858
Övriga kortfristiga skulder		12 326	9 583
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	238 392	214 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 919 482</b>	<b>4 643 480</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 959 207</b>	<b>9 852 625</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>605 203</b>	<b>747 011</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	157 814	143 307
	<b>763 017</b>	<b>890 318</b>
Erhållen ränta	18 290	4 682
Erlagd ränta	-277 448	-165 699
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>503 859</b>	<b>729 301</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 045	21 125
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 058	37 109
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>515 872</b>	<b>787 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-152 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-152 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-263 520	-257 020
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-263 520</b>	<b>-257 020</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>252 352</b>	<b>378 114</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 812 033</b>	<b>1 433 919</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 064 385</b>	<b>1 812 033</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1,02 %
Okänt konto: 1232	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 261 559	2 082 960
Balkongavgift	20 592	0
Rabatter p-platser/garage	-515	0
Hysesintäkter lokaler, moms	24 000	32 400
Hysesintäkter garage	46 848	41 810
Hysesintäkter p-plats	47 555	46 315
Hysesintäkter förråd	10 200	8 500
Intäkter kabel-TV	34 800	31 650
Laddbox	2 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 574	0
Övernattnings-/gästlägenhet	22 550	17 050
Dröjsmålsränta	376	0
Pantsättningsavgift	2 100	14 249
Överlåtelseavgift	7 878	0
Andrahandsuthyrning	17 319	5 635
Öres- och kronutjämning	0	-49
<b>Summa</b>	<b>2 501 036</b>	<b>2 280 519</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 425	0
Övriga intäkter	7 425	3 794
Återbäring försäkringsbolag	0	208
<b>Summa</b>	<b>20 850</b>	<b>4 003</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 429	3 261
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 713	0
Larm och bevakning	1 250	0
Myndighetstillsyn	0	23 169
Gårdkostnader	0	8 189
Gemensamma utrymmen	3 749	5 130
Snöröjning/sandning	9 426	5 419
Serviceavtal	4 485	5 735
Förbrukningsmaterial	4 682	2 888
<b>Summa</b>	<b>35 734</b>	<b>53 791</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	148	0
Tvättstuga	11 543	33 391
Trapphus/port/entr	275	2 200
Sophantering/återvinning	4 386	0
Dörrar och lås/porttele	11 284	26 488
VVS	54 349	0
Värmeanläggning/undercentral	5 228	0
Elinstallationer	5 851	2 438
Vattenskada	132 097	5 061
<b>Summa</b>	<b>225 161</b>	<b>69 578</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	41 585	0
VVS	0	33 200
<b>Summa</b>	<b>41 585</b>	<b>33 200</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	72 199	81 365
Uppvärmning	316 917	292 327
Vatten	220 333	157 692
Sophämtning/renhållning	145 619	84 942
Grovsopor	0	5 021
<b>Summa</b>	<b>755 068</b>	<b>621 347</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 966	55 623
Kabel-TV	35 337	32 437
Bredband	4 424	4 424
Fastighetsskatt	83 760	80 260
<b>Summa</b>	<b>187 487</b>	<b>172 744</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 619	2 503
Tele- och datakommunikation	12 774	10 001
Juridiska åtgärder	16 125	9 375
Inkassokostnader	1 491	1 487
Övriga förluster	0	15 358
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 500
Styrelseomkostnader	0	181
Fritids och trivselkostnader	4 055	3 043
Föreningskostnader	1 568	450
Förvaltningsarvode enl avtal	266 880	242 541
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	3 150	0
Administration	6 988	22 404
Konsultkostnader	45 253	22 618
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	6 090	6 090
Föreningsavgifter	7 856	7 856
<b>Summa</b>	<b>405 040</b>	<b>363 096</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	27 200	5 040
Övriga arvoden	54 152	57 784
Arbetsgivaravgifter	27 442	17 625
<b>Summa</b>	<b>108 794</b>	<b>80 449</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	276 810	168 288
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Övriga räntekostnader	0	27
<b>Summa</b>	<b>276 812</b>	<b>168 315</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 180 453	13 180 453
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 180 453</b>	<b>13 180 453</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 306 041	-5 162 734
Årets avskrivning	-143 844	-143 307
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 449 885</b>	<b>-5 306 041</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 730 568</b>	<b>7 874 412</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 431 000	33 431 000
Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
<b>Summa</b>	<b>54 631 000</b>	<b>54 631 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	646 579	494 179
Inköp	0	152 400
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>646 579</b>	<b>646 579</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-494 179	-494 179
Avskrivningar	-13 970	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-508 149</b>	<b>-494 179</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>138 430</b>	<b>152 400</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 677	6 626
Klientmedel	0	719 899
Transaktionskonto	935 953	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 884
<b>Summa</b>	<b>2 010 804</b>	<b>1 780 409</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	90	0
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,93 %	1 202 500	1 228 500
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	1 152 000	1 180 800
Swedbank	2024-09-25	0,91 %	1 206 250	1 251 250
Swedbank	2025-02-25	1,71 %	1 064 689	1 105 089
Swedbank	2024-12-20	1,20 %	2 199 450	2 252 770
Swedbank	2030-08-23	1,26 %	3 272 500	3 342 500
Swedbank	2024-03-28	4,82 %	1 700 000	1 700 000
<b>Summa</b>			<b>11 797 389</b>	<b>12 060 909</b>
Varav kortfristig del			7 570 600	4 318 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 479 789 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	11 164	11 800
Uppl kostnad arvoden	16 472	6 000
Uppl lagstadgade soc avg	5 180	0
Förutbet hyror/avgifter	205 576	196 514
<b>Summa</b>	<b>238 392</b>	<b>214 314</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

12 672 000

2022-12-31

12 672 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer under nästa år att fortsatt följa upp radonvärdena i lägenheterna. Utifrån ett generellt perspektiv är ventilationen god och radonvärden under gränsvärdet. Vi ser ett behov av att inom ca 2-7 år utföra en rotrenovering där man byter ut merparten av avloppsrören och vattenledningarna. Vi vill redan nu börja planera för den ekonomiskt så att det inte kommer som en stor överraskning längre fram. Styrelsen kommer att beställa en uppdaterad 10-årsbudget med stöd av den nya underhållsplanen för att ha en långsiktig plan framåt.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Isabelle Ekström  
Styrelseledamot

---

Linda Sjöblom  
Styrelseledamot

---

Michael Widell  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 12:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 10:52

DOCUMENT ID:

SJ-3PI4-IC

ENVELOPE ID:

ryiwl4ZLR-SJ-3PI4-IC

DOCUMENT NAME:

Brf Bovetet, 757200-2694 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANNA MARIA ISABELLE EKSTRÖM</b> isabelle.ekstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 09:51 10.04.2024 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/04) IP: 13.49.241.157
<b>2. MICHAEL WIDELL</b> michael.widell@bovetet.se	Signed Authenticated	10.04.2024 11:25 10.04.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/16) IP: 85.230.105.226
<b>3. Linda Marita Therese Sjöblom</b> ia@peskog.se	Signed Authenticated	10.04.2024 11:45 10.04.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/19) IP: 94.191.138.147
<b>4. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	10.04.2024 12:05 10.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bövetet, org.nr 757200-2694

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bövetet för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bövetet för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

### Revisorers 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 12:06

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 10:52

DOCUMENT ID:

rknDxN-IA

ENVELOPE ID:


r1ejPeEbgR-rknDxN-IA

DOCUMENT NAME:

BRF Bovetet RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	10.04.2024 12:06 10.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed