



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Bovieran Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Bovieran i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter i bostadsrättsföreningens hus för permanent boende och lokaler åt medlemmar och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen skall även stärka gemenskapen bland medlemmarna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 2012–2013 på fastigheten Peterson-Berger 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns tre bostadshus på adressen Vingrens väg 5 i Falkenberg. Alla lägenheter färdigställdes under 2013. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är försäkrade med fullvärde i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter och olycksfallsförsäkring för föreningens medlemmar i Brf Bovieran Falkenberg och för aktiviteter i föreningens regi utanför fastigheten.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12		2	Rum och kök	762	m ²
		36		3	Rum och kök	3 074	m ²
		48				3 836	m ²
P-platser		51					
Totalt		99				3 836	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Solceller

Vår solcellsanläggning har under verksamhetsåret producerat 79 385 kWh jämfört med 2022 då det producerades 87 147 kWh. Vårt elnät har därigenom fått ett tillskott på 39 239 kWh. Till Falkenberg Energi har vi levererat 40 146 kWh.

Underhåll

Underhållsplan och kontrollplan har utökats och kompletterats under året.

Fastighetsbesiktning

Staddeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt. Underhållsplan och kontrollplan uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har avsatts 100 000 kr till framtida underhåll.

Byte av ventilationsfilter

Filter i ventilationssystemet har bytts vid två tillfällen under verksamhetsåret. Första bytet har skett efter pollensäsongen och andra bytet under hösten. Bytena har utförts av våra medlemmar i teknikgruppen.

Trädgården

Vår trädgård på ca 1600 kvm har ett temperaturstyrt klimat med Franska Rivieran som förebild. Normaltemperatur i trädgården är +18 grader. Sänkning sker under januari-februari till +14 grader. Denna sänkning är endast för att växterna skall få nödvändig vintervila.

Trädgårdens växter och träd har noga utvalts för att skapa en harmonisk och avkopplande miljö.

Vår trädgård har japanska, tropiska och medelhavsinspirerade områden med växter från stora delar av världen som palmer, blommor, buskar, kaktusar, frukt- och olivträd.

I den japanska delen av trädgården finns en fiskdamm med ett flertal arter av fiskar.

I trädgården finns även en boulebana som livligt frekventeras av föreningens medlemmar. trädgårdsgrupp.

I trädgården har anordnats en trivselhörna kallad "Oasen" i anslutning till boulebanan.

Det finns även möjlighet att kasta dartpilar.

Växtligheten i trädgården är prunkande och till stor glädje för våra medlemmar.

Bevattnings av trädgården sker delvis med ett automatiskt bevattningsystem och delvis manuellt direkt på växterna.

För att undvika ohyra i trädgården har denna försetts med biologiska nyttodjur.

Trivselaktiviteter

I samband med föreningens 10-årsjubileum har vi haft underhållningskvällar med Mats Börjesson och TreTrenorer.

Den 22 november firade vi jubileet med en 10-årsfest med herrarnas sedvanliga fiskgryta och till dessert bjöds på gräddtårta.

Traditionsenligt firades Elvis Presleys födelsedag 8 januari med hans musik.

Poängpromenad har genomförts i Bovierans trädgård. Ansvariga har varit Trivselgruppen.

Varje vecka spelas det boule med både damer och herrar på den fina boulebanan i trädgården.

Yoga genomförs varje tisdag och fredag i trädgården.

Luciafirande genom att följa SVT:s sändning på storbildsskärm i trädgården.

Nyårsfirande i trädgården med SVT:s sändning på storbildsskärm.

Frivillig städdag har genomförts varje månad, som varit välbesökta av 20–30 boende. Viktigt arbete har utförts framför allt i trädgården. Städdagen avslutas med en gemensam fikastund.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 731 kr/kvm lägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 28%.

Differentierad parkeringsplatsavgift har beslutats, vilket innebär att de som vill utnyttja motorvärmarruttaget får betala 25: - extra per månad fr o m april 2024.

Fr o m 1 januari 2021 ingår avgiften för bredband/TV i månadsavgiften. Bredbandshastigheten har uppgraderats till 250/250 Mbit/s.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 306 296 kr. Banklånen är förlagda till Handelsbanken i Falkenberg.

Lånen är fördelade på tre delar. Två lån med en bindningstid på 1 år har omförhandlats till nya 1-årslån och skall omförhandlas på nytt 30 oktober 2024. Det tredje lånet skall omförhandlas 30 december 2024.

Amortering har skett med 541 792 kr.

Enligt de nya avskrivningsreglerna som kom 2014 ökar föreningens avskrivning på fastigheten avsevärt. Detta påverkar inte föreningens betalningsförmåga eller kassaflöde.

Elpriset för hushållsel har under året varit 1.50:-/kWh.

Resultatet för 2023 inklusive avskrivningar är -1 461 159 kr, men det verkliga resultatet är + 375 330 kr. Förlust i föreningen kommer regleras med avgiftshöjningar.

Fonden för yttre underhåll uppgår vid årets slut till 1 822 847 kr efter avsättning med 100 000 kr under 2023.

Övrigt - avtal

Ekonomisk förvaltning	HSB Göta, Falkenberg
Fastighetsskötsel	HSB Göta, Falkenberg
Trädgårdsskötsel	Emmas Trädgård, Väröbacka
Kabel-TV, bredband	Telia
Fjärrvärme	Falkenberg Energi
El	Falkenberg Energi
Teknik och ventilation	Systeminstallation i Varberg
Skadedjur-råttor	Anticimex
Hiss	RC-hiss, Varberg

Föreningen har egen hemsida med adressen **www.brfbovieranfalkenberg.se**.

Föreningen har även en egen Facebooksida, Bovieran Falkenberg. Enbart tillgänglig för föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i Bovieran Boendegemenskap (BBG) och i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 40 medlemmar, varav 34 röstberättigade. Föreningen höll extra stämma 2023-04-13 med anledning att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar. 5 medlemmar har avlidit under året. Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett och 3 medlemmar har tillkommit.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas två i förening av Ingvar Johansson och Carl-Åke Dansund.
Ersättare: Anita Liljedahl och Lasse Falk.

Revisor har varit en extern revisor från BoRevision AB, Carina Eriksson. Revisorssuppleant Malin Johannesson också från BoRevision AB.

Valberedning har varit, Bengt Staaf sammankallande, Håkan Jansson och Anders Malmström

Styrelsens sammansättning har under året varit:

LEDAMÖTER	FUNKTION	VALD TILL ÅRSSTÄMMAN
Ingvar Johansson	Ordförande	2024
Carl-Åke Dansund	Ekonomiansvarig	2024
Lasse Falk	Vice ordförande	2025
Anita Liljedahl	Sekreterare	2024
Birgitta Sörling Enocksson	Ledamot	2025
Ingrid Sandkvist	Suppleant	2024
Björn Svensson	Suppleant	2025

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ingvar Johansson, Carl-Åke Dansund, Anita Liljedahl och suppleanten Ingrid Sandkvist.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 207	2 769	2 678	2 888	2 826	2 831
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 461	-1 171	-1 170	-972	-893	-986
Balansomslutning, tkr	106 659	108 398	110 023	112 415	114 103	115 606
Eget kapital, tkr	66 482	67 943	69 114	70 284	71 256	72 149
Taxeringsvärde, tkr	58 000	58 000	49 000	49 000	49 000	39 200
- varav byggnad, tkr	50 000	50 000	41 000	41 000	41 000	33 000
Underhållsfond tkr	1 823	1 723	1 732	1 454	1 284	1 102
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	731	646	638	638	638	638
Bankskuld kr/m ²	10 247	10 388	10 529	10 836	11 016	11 148
Räntekostnader kr/m ²	198	69	76	83	88	110
*Justerad bankskuld kr/kvm	7 165	7 263	7 362	7 443	7 565	7 566
*Justerad räntekostnad kr/kvm	139	48	53	57	60	75
Sparande per kvm	98					
Räntekänslighet, %	14					
Energikostnad per kvm	216					
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkt	87					

*Nyckeltalet inkluderar trädgård, samlingslokal och gäst LGH.

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 468 000	14 400 000	1 722 847	-10 477 177	-1 170 546
Resultatdisposition 2023			0	-1 170 546	1 170 546
Avsättning underhållsfond 2023			100 000	-100 000	
Lyft årets underhåll			0	0	
Årets resultat					-1 461 159
Belopp vid årets slut	63 468 000	14 400 000	1 822 847	-11 747 723	-1 461 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-11 747 723
Årets resultat	-1 461 159

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-13 208 881
------------------	-------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 206 097	2 769 067
Summa rörelsens intäkter		3 206 097	2 769 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 957 235	-1 700 908
Periodiskt underhåll	Not 3	0	-109 171
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 400	-31 450
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-88 177	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 836 489	-1 836 489
Summa rörelsens kostnader		-3 918 302	-3 678 018
Rörelseresultat		-712 205	-908 951
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 942	2 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 896	-264 181
Summa finansiella poster		-748 954	-261 595
Resultat efter finansiella poster		-1 461 159	-1 170 546
Årets resultat		-1 461 159	-1 170 546
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 461 159	-1 170 546
Reservering till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	109 171
Resultat efter fondförändring		-1 561 159	-1 161 375

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	97 208 087	99 044 576
Mark		8 427 000	8 427 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	39 690	0
		<u>105 674 777</u>	<u>107 471 576</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 674 777</u>	<u>107 471 576</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-20 335	-19 961
Avräkningskonto HSB Göta		519 820	0
Övriga fordringar		4 391	49 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>75 358</u>	<u>74 190</u>
		579 234	103 428
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		<u>4 868</u>	<u>422 889</u>
		4 868	422 889
Summa omsättningstillgångar		<u>984 102</u>	<u>926 317</u>
Summa tillgångar		106 658 879	108 397 893

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	63 468 000	63 468 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000	14 400 000
Fond för yttre underhåll	1 822 847	1 722 847
	<u>79 690 847</u>	<u>79 590 847</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 747 723	-10 477 177
Årets resultat	-1 461 159	-1 170 546
	<u>-13 208 881</u>	<u>-11 647 723</u>
Summa eget kapital	<u>66 481 965</u>	<u>67 943 124</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>13 714 464</u>
	0	13 714 464
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 39 306 296	26 133 624
Leverantörsskulder	100 030	56 555
Övriga skulder	Not 13 30 776	23 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>739 811</u>	<u>526 572</u>
	<u>40 176 913</u>	<u>26 740 305</u>
Summa skulder	<u>40 176 913</u>	<u>40 454 769</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>106 658 879</u>	<u>108 397 893</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 461 159	-1 170 546
Avskrivningar	1 836 489	1 836 489
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	375 330	665 943
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 014	23 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	263 936	87 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	683 280	777 590
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-39 690	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-39 690	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-541 792	-541 792
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-541 792	-541 792
Årets kassaflöde	101 798	235 798
Likvida medel vid årets början *)	822 889	587 091
Likvida medel vid årets slut *)	924 688	822 889

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	%
Markanläggning	1,5
Inventarier	2,5-20
	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 804 310	2 479 176
	Hyror	127 250	128 750
	Elintäkter	115 342	104 905
	Elstöd	105 831	0
	Övriga intäkter	53 364	56 236
		3 206 097	2 769 067
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	535 579	457 067
	Reparationer	156 935	69 350
	El	187 239	248 777
	Uppvärmning	464 235	359 733
	Vatten	178 223	150 291
	Sophämtning	80 994	79 958
	Kabel-TV, internet	138 380	139 112
	Övriga avgifter	49 849	47 692
	Förvaltningsarvoden	89 803	78 996
	Övriga driftskostnader	75 999	69 932
		1 957 235	1 700 908
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	0	109 171
		0	109 171
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 750	15 500
	Medlemsavgifter	21 650	15 950
		36 400	31 450
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	78 749	0
	Löner och andra ersättningar	234	0
	Sociala kostnader	9 194	0
		88 177	0
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 836 489	1 836 489
		1 836 489	1 836 489

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2013				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	114 951 400	114 951 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 951 400	114 951 400			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 906 824	-14 070 335			
Årets avskrivningar	-1 836 489	-1 836 489			
Utgående avskrivningar	-17 743 313	-15 906 824			
Utgående bokfört värde	97 208 087	99 044 576			
Taxeringsvärde för Peterson Berger 1					
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000			
Byggnad - lokaler	50 000 000	50 000 000			
Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000			
Mark - lokaler	8 000 000	8 000 000			
Taxeringsvärde totalt	58 000 000	58 000 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	39 690	0			
Utgående anskaffningsvärde	39 690	0			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	4 391	49 199			
	4 391	49 199			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 358	74 190			
	75 358	74 190			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Bunden kortfristig placering					400 000
					400 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	891383	4,89%	2024-10-30	11 980 000	11 980 000
Stadshypotek AB	891384	4,87%	2024-10-30	13 611 832	13 611 832
Stadshypotek AB	641938	0,67%	2024-12-30	13 714 464	13 714 464
				39 306 296	39 306 296
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 306 296
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 597 336
Kortfristig del av långfristig skuld				39 306 296	26 133 624
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 541 792 kr.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	44 039 000	44 039 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	30 776	24 148
Övriga kortfristiga skulder	0	-594
	30 776	23 554
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	228 029	83 554
Övriga upplupna kostnader	223 054	161 348
Förutbetalda hyror och avgifter	288 728	281 670
	739 811	526 572

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Anita Liljedahl

.....
Birgitta Sörling Enocksson

.....
Carl-Åke Dansund

.....
Lars-Olof Falk

.....
Ingvar Johansson

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

.....

BoRevision AB,

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Falkenberg, org.nr. 769624-2044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Falkenberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Bovieran Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGVAR JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:34:42



ANITA LILJEDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:51:01



CARL-ÅKE DANSUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:31:25



BIRGITTA ENOCKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:10:47



LARS-OLOF FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:41:07



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:44:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Bovieran Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:45:03



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.