

Årsredovisning

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF BOVIERAN SALA FÖR RÄKENSKAPÅRET 2020-01-01 - 2020-12-31

Brf Bovieran Sala

769616-9106

Styrelsen för Brf Bovieran Sala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bovieran Sala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Sala kommun, Västmanlands län. Föreningens fastighet är belägen på adressen Marknadsgatan 4.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-02 och den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket 2014-06-30.

I och med stadgeändring 2019 är föreningen numera en s.k. +50-förening istället för som tidigare en s.k. +55-förening. Detta innebär att ett krav för medlemskap i föreningen är att den som ansöker om medlemskap ska uppfylla ålderskravet 50 år under det år då förvärvet av bostadsrätten sker eller är make/sambo till medförvärvare som uppfyller ålderskravet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kristina 4:271 i Sala kommun. Markarean uppgår enligt beslut om fastighetstaxering vid årets utgång till 7.967 kvm.

Fastigheten bebyggdes under 2016-2017. Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i tre plan som är byggt i U-form och som har en stor inglasad vinterträdgård på ca. 1.600 kvm i mitten. I byggnaden finns 48 bostäder som alla är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 3.836 kvm.

I byggnaden finns även två lokaler i form av samlings-/festlokal samt motionsrum. Utöver det finns även en gästlägenhet. Soprum är beläget i separat byggnad. Detsamma gäller cykelförråd.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Föreningen har 62 st parkeringsplatser varav 8 st är besöksparkeringar. Alla parkeringsplatser utom besöksparkeringarna är utrustade med elstolpar. Det finns f.n. ingen kö till parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 42.729.000 kr varav markvärdet motsvarar 3.729.000 kr och byggnadsvärdet 39.000.000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästa taxering sker 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Detta innebär att boende inte behöver teckna sådana tillägg till sina egna hemförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bovieran BoendeGemenskap. Föreningen äger en andel.



Fastighetens tekniska status

Då föreningen är relativt nybyggd finns inget större planerat underhåll de närmaste åren. En preliminär underhållsplan har utarbetats av styrelsen för de närmaste 10 åren. Därefter kommer en mer långsiktig plan att upprättas där även större underhållsåtgärder kommer att ingå. Enligt den nuvarande underhållsplanen bör avsättning till fonden göras med 162.000 kr per år.

Underhållsåtgärder/investeringar:

Jordförbättring i vinterträdgården	2019
Installation av system för individuell elmätning	2019

Under 2020 har installationen av systemet för individuell elmätning slutförts. OVK har utförts och även rengöring av vinterträdgårdens tak, fönster, balkar m.m. Slutligen har marksten lagts i vinterträdgården och viss förbättring har skett av jord och växter i densamma.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen inklusive förändret av föreningens lägenhetsförteckning. För den tekniska förvaltningen finns avtal tecknat med Caverion AB och för lokalvård anlitas Tompas städ. Skötseln av vinterträdgården utförs av Ambius AB.

Dessutom har en del av föreningens medlemmar valt att sköta vissa av dessa uppgifter själva. En grupp har bildats för att sköta teknik, en för utemiljön och en för lokalvård utöver den städning som köps in externt avseende entrén, hissen, toaletten och trappan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Ulf Westblom	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2021
Jörgen Stahre	Ledamot	T.o.m. stämman 2021
Nils-Olov Hagman	Ledamot	T.o.m. stämman 2021
Klas-Åke Bergqvist	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Kerstin Englund	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Gun Fjällstrand	Suppleant	T.o.m. stämman 2021
Ing-Mari Hellström	Suppleant	T.o.m. stämman 2021

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju ordinarie ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda styrelsemöten. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB	Ordinarie
Huvudansvarig: Åsa Axell	

Jan Linered	Ordinarie
Föreningsvald revisor	

Lars-Göran Arvidsson	Suppleant
Föreningsvald revisor	

Valberedning

Solveig Hedman Johansson	Sammanställande
Caryl Ek	
Janolof Schedin	

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt överskott på 12 (f.g. år underskott på 174) tkr. Trots att endast ett litet resultatmässigt överskott har gjorts är föreningens likviditet mycket god. Under 2020 ökade föreningens likvida medel med 404 tkr. Då har dessutom extraamorteringar gjorts på lånen med 750 tkr under året. Bortsett från dessa extraamorteringar hade de likvida medlen istället ökat med 1.154 tkr. Vid årets ingång uppgick de till 887 tkr för att vid årets utgång uppgå till 1.291 tkr. Att de likvida medlen kan öka mycket samtidigt som endast ett mindre resultatmässigt överskott görs beror på att resultatet belastas med avskrivningar på byggnaden med 1.168 tkr per år. Denna kostnad är dock endast bokföringsmässig och innebär inget utflöde av likvida medel.

Även om föreningens ekonomi i grunden är god beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2020-04-01. Detta för att hålla jämn takt med kostnadsökningar och ytterligare stärka likviditeten för att möjliggöra att korrekta avsättningar kan ske till fonden för yttre underhåll samt att kunna fortsätta att amortera av de idag stora lånen i en hög takt. Det sistnämnda innebär att föreningen därmed kan minska sin sårbarhet för framtida räntehöjningar samt skapa ett låneutrymme för framtida investeringar. Styrelsens avsikt är att åtminstone amortera av lånen över 100 år, d.v.s. med i snitt 1 % per år. I goda tider med låg ränta kan de inbesparade räntekostnaderna användas för högre amorteringar medan amorteringarna kan sänkas i sämre tider med högre räntor. 2020-10-01 gjordes en specifik höjning om 28.000 kr för att finansiera höjning av temperaturen i vinterträdgården under hösten.

Att föreningen gör stabila likviditetsmässiga överskott innebär också att föreningens beräknade kostnader för underhåll de närmaste 10 åren kommer att kunna finansieras med egna medel.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 47.370.000 (f.g. år 48.140.000) kr efter att extraamorteringar gjorts med totalt 750.000 kr i juli och oktober 2020 utöver de löpande amorteringarna som görs med 20.000 kr per år. Fastighetslånen är fördelade på tre lån med olika bindningstider. Långivare är SBAB. Räntesatser och villkorsändringsdagar m.m. framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter att fastigheten blivit deklarerad som färdigställd. Därmed är föreningen befriad från fastighetsavgift t.o.m. år 2032.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de större underhållsåtgärder som beskrivits under rubriken Fastighetens tekniska status har endast mindre reparationsarbeten utförts.

Två projekt har under året varit aktuella. Det ena har avsett investering i solcellspaneler på taket och det andra byggande av carportar. Projektet avseende solcellspaneler har avhandlats vid extra föreningsstämma i februari 2020 där beslut har fattats att inte gå vidare med just det förslag som lades fram på stämman. Avseende carportar har något definitivt beslut inte fattats.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. En extra föreningsstämma hölls 2020-02-26 där fråga om installation av solcellsanläggning var föremål för beslut. Föreningsstämman röstade för att inte investera i solcellsanläggning.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 75 (f.g. år 75) medlemmar fördelade på 48 bostadsrätter. 6 nya medlemmar har beviljats inträde i föreningen och 6 tidigare medlemmar har beviljats utträde ur föreningen.

Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 6 (f.g. år 6) överlåtelse skett. En av dessa har skett genom arvskifte medan 5 överlåtelse har skett genom köp.

Föreningen har en trivselgrupp och en trädgårds- och fiskdammsgrupp som på olika sätt värnar om trivsel och samhörighet i föreningen. I föreningens lokaler och vinterträdgård brukar ett antal aktiviteter bedrivas under året såsom café, boulespel, fester och motion m.m.

Handwritten signature

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningen har även möjlighet att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning som har godkänts av föreningens styrelse. Avgiften uppgår för uthyrning under ett år till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp. Avgiften proportioneras om uthyrningstiden är kortare än ett år.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer avseende den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand.

Föreningen har under året inte haft någon anställd som har medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 347	3 065	3 077	2 819
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	-174	-309	-1 465
Soliditet, %	60	59	58	59
Eget kapital, tkr	71 214	71 202	71 376	71 685
Taxeringsvärde, tkr	42 729	42 729	32 978	27 978
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	781	754	754	691
Elkostnad kr/kvm totalarea	66*	50	45	45
Värmekostnad kr/kvm totalarea	97	106	107	112
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	31	24	25	19
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 291	887	1 842	1 019
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	47 370	48 140	50 160	50 180
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	12 349	12 550	13 076	13 081
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	110,86	112,66	152,10	179,36
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	1,21	1,27	1,24
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	42	42	0	22
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-6	0	0	0
Antal överlåtelser	5	5	3	1
Genomsnittlig köpeskilling, kr/kvm	22 743	21 825	-	-

* Avvikelsen i elkostnaden beror till största delen på att föreningen har tagit över kostnaden för hushållsel som sedan vidarefaktureras boende efter individuell mätning

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 150 000	246 434	-2 020 559	-173 763
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-173 763	173 763
Reservering yttre fond		162 500	-162 500	
Anspråktagande av yttre fond		-24 932	24 932	
Årets resultat				11 841
Belopp vid årets utgång	73 150 000	384 002	-2 331 890	11 841

Medlemsinsatser består av inbetalda insatser om 58.750.000 kr och upplåtelseavgifter om 14.400.000 kr. *hau*

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 331 890
Årets resultat	11 841
Summa	-2 320 049

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	162 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-195 719
Balanseras i ny räkning	-2 286 330
Summa	-2 320 049

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 346 673	3 064 678
Övriga rörelseintäkter		7 908	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 354 581	3 064 678
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-1 503 526	-1 234 364
Övriga externa kostnader	5	-139 244	-180 668
Personalkostnader	6	-62 602	-58 370
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 674	-1 167 674
Summa rörelsekostnader		-2 873 046	-2 641 076
Rörelseresultat		481 535	423 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 712	-597 365
Summa finansiella poster		-469 694	-597 365
Resultat efter finansiella poster		11 841	-173 763
Resultat före skatt		11 841	-173 763
Årets resultat		11 841	-173 763

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	117 715 653	118 883 327
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		117 715 653	118 883 327
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 000	1 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		117 716 653	118 884 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 438	1 169
Övriga fordringar		21 990	130 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 427	122 583
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		176 855	254 153
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 290 913	775 037
<i>Summa kassa och bank</i>		1 290 913	775 037
Summa omsättningstillgångar		1 467 768	1 029 190
SUMMA TILLGÅNGAR		119 184 421	119 913 517

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	73 150 000	73 150 000
Fond för yttre underhåll	384 002	246 434
Summa bundet eget kapital	73 534 002	73 396 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 331 890	-2 020 559
Årets resultat	11 841	-173 763
Summa fritt eget kapital	-2 320 049	-2 194 322

Summa eget kapital **71 213 953** **71 202 112**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 9 37 590 000 12 540 000

Summa långfristiga skulder **37 590 000** **12 540 000**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 780 000	35 600 000
Leverantörsskulder		170 168	224 115
Övriga skulder		14 857	14 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 443	332 433

Summa kortfristiga skulder **10 380 468** **36 171 405**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **119 184 421** **119 913 517**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,00	100

Not	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 946 555	2 892 528
	Hysesintäkter parkeringsplatser	158 700	156 000
	Hysesintäkter föreningslokal	2 900	3 900
	Hysesintäkter gästlägenhet	10 000	12 250
	Bredbandsavgifter	137 664	0
	Elavgifter	90 906	0
	Öres- och kronutjämning	-52	0
	Summa	3 346 673	3 064 678

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr.o.m. 2020-04-01. Detta för att ta höjd för framtida ökande kostnader för underhåll av fastigheten. Efter önskemål och beslut om att höja temperaturen i vinterträdgården under kyligare perioder höjdes årsavgifterna med ytterligare 0,94 % fr.o.m. 2020-10-01 för att finansiera detta.

Föreningen har 62 parkeringsplatser varav 8 är besöksparkeringar. Vid utgången av året var 12 (f.g. år 12) st parkeringsplatser vakanta.

Fr.o.m. 2020 har föreningen installerat Telia Tripleplay. Kostnaden för detta debiteras ut på de boende. Föreningen har även tagit över inköp av hushållsel som sedan debiteras ut på de boende efter individuell mätning. Detta för att sänka totalkostnaden för elabonnemang för de boende.

Not	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Reparationer av dörrar	0	3 125
	Reparationer av gemensamma utrymmen	4 069	0
	Reparationer lysrör/lampor	520	650
	Reparationer porttelefon/taggläsare	25 121	0
	Reparationer hiss	5 169	0
	Reparationer trädgård	1 973	0
	Summa	36 852	3 775

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Installation av individuella elmätare	14 400	73 559
	OVK	20 000	0
	Rengöring av tak, fönster och balkar m.m. i vinterträdgården	163 086	0
	Läggning av marksten	8 713	0
	Växter vinterträdgård	3 920	24 932
	Summa	210 119	98 491

Då installation av individuella elmätare formellt sett inte ingår i underhållsplanen föreslår styrelsen att denna kostnad inte ianspråkats av fonden för yttre underhåll. Styrelsen föreslår istället föreningsstämman att 195.719 kr ianspråkats av fonden för yttre underhåll för övrigt planerat periodiskt underhåll som utförts under 2020.

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Trädgårdsskötsel	214 261	207 673
	Snöröjning och sandning	4 489	25 940
	Städning	22 341	24 372
	Hissbesiktning	1 874	1 826
	Serviceavtal VVS och luftkonditionering samt elavläsning	30 068	20 750
	El	254 452	193 001
	Uppvärmning	370 391	407 415
	Vatten	118 706	92 964
	Avfallshantering	63 774	57 789
	Fastighetsförsäkring	29 791	36 344
	TV och bredband	146 408	64 024
	Summa	1 256 555	1 132 098

Då 2020 var ett mildt och nederbördsfattigt år avviker kostnaderna för snöröjning och värme positivt jämfört mot föregående år.

Serviceavtal har utökats att även omfatta avtal om elavläsning för individuell debitering.

Elkostnaden har ökat jämfört mot föregående år. Detta beror dock på att föreningen fr.o.m. 2020 även betalar för den hushållsel som tidigare debiterades varje boende direkt av elbolaget. Om hänsyn tas till den elavgift som föreningen sedan debiterat ut på boende är elkostnaden lägre än föregående år samtidigt som boende fått en lägre elkostnad.

Vattenkostnaden har ökat kraftigt efter att VA-taxan har höjts samtidigt som förbrukningen har ökat.

Översyn gjordes av fastighetsförsäkringen under 2019, vilket utmynnade i byte av försäkringsbolag och därmed sänkt premie fr.o.m. 2019-05-01.

Fr.o.m. november 2019 finns nytt avtal tecknat med Telia avseende TV, bredband och telefoni (Telia Tripleplay). Därmed har också kostnaden ökat. Fr.o.m. 2020 har denna kostnadsökning debiterats boende på månadsavierna. *Åker*

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	21 437	12 603
	Förbrukningsmaterial	312	457
	Resekostnader	0	1 853
	Kreditupplysningar	0	189
	Kontorsmaterial	688	151
	Telefoni och porto	536	715
	Hemsida	3 314	5 595
	Revisionsarvode, extern	23 250	20 938
	Tryckning årsredovisning	400	0
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	62 124	59 875
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	0	34 956
	Övriga administrationskostnader	0	1 500
	Upprättande av energideklaration	0	8 750
	Bankkostnader	1 723	1 715
	Övriga externa tjänster	4 500	10 791
	Medlemsavgifter	20 690	20 580
	Övriga förvaltningskostnader	270	0
	Summa	139 244	180 668

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser TV till föreningslokalen, skrivare och grovdammsugare.

Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar för 2019 avsåg dels kostnader som Riksbyggen fakturerat för avslutning av sitt förvaltningsuppdrag, dels kostnader för ny ekonomisk förvaltare att ta över redovisningen och upprätta årsredovisning för 2018.

Övriga externa tjänster avser för 2020 licens för en projektportal.

Föreningen är medlem i Bovieran BoendeGemenskap och Bostadrätterna. De senare anordnar bl.a. kurser och kan bistå med juridisk rådgivning.

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	46 900	46 083
	Föreningsvald revisor	1 000	2 000
	Bilersättningar	0	1 867
	Sociala avgifter enligt lag	8 709	8 420
	Utbildning	5 993	0
	Summa	62 602	58 370

Revisionsarvodet till föreningsvald revisor uppgår till 1.000 kr per räkenskapsår. Under 2018 bokfördes inte någon kostnad för detta, varför föregående års kostnad istället belastades med 2.000 kr. *V. Mak*

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 767 349	116 767 349
	Utgående anskaffningsvärde byggnader	116 767 349	116 767 349
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 503 022	-2 335 348
	Årets avskrivningar byggnader	-1 167 674	-1 167 674
	Utgående avskrivningar byggnader	-4 670 696	-3 503 022
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 619 000	5 619 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	5 619 000	5 619 000
	Redovisat värde	117 715 653	118 883 327

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 42.729.000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 39.000.000 kr och markvärdet till 3.729.000 kr.

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 000	1 000

Avser en andel i Bovieran BoendeGemenskap.

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2020-01-21, ränta 1,38 %	0	25 070 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2020-01-21, ränta 0,74 %	0	10 530 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-01-21, ränta 0,61 %	9 770 000	0
	SBAB, villkorsändringsdag 2022-01-12, ränta 1,17 %	12 540 000	12 540 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2023-02-14, ränta 0,94 %	25 060 000	0
	Avgår kortfristig del enligt amorteringsplan	-10 000	0
	Avgår kortfristig del hänförlig till omsättning av lån	-9 770 000	-35 600 000
	Summa	37 590 000	12 540 000

Två av lånen har villkorsändrats per 2020-01-21. Det stora lånet om 25.070.000 kr bands på 3 år till räntesatsen 0,94 %, vilket har medfört en årlig kostnadsinbesparing på 0,42 %-enheter. Det mindre lånet om 10.530.000 kr har löpt vidare med 3-månadersbindning av räntan under ett år. Även denna räntesats har minskat från 0,74 % till 0,61 %. På detta lån har därefter också extraamorteringar gjorts med totalt 750.000 kr under året utöver de löpande 10.000 kr som amorteras enligt plan.

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om totalt 9.770.000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. (j)

Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

AME

Per 2021-01-21 har lånet omsatts. Styrelsen har valt att låta lånet löpa vidare med 3-månadersbindning. Räntan uppgår f.n. till 0,61 %. Samtidigt har en extraamortering gjorts på lånet med 250.000 kr. Lånet amorteras därutöver löpande med 10.000 kr per år. Även det största lånet amorteras löpande med 10.000 kr per år.

De planlagda amorteringarna på båda lånen uppgår därmed f.n. till 20.000 kr per år. Om 5 år skulle därmed den totala låneskulden uppgå till 47.020.000 kr. Då föreningen fortfarande är högt belånad är dock styrelsens avsikt att göra extraamorteringar på lånen när föreningens ekonomi så tillåter. Detta för att göra föreningen mindre sårbar för eventuella räntehöjningar.

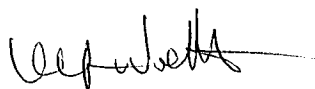
Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 200 000	50 200 000
	Summa ställda säkerheter	50 200 000	50 200 000

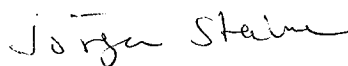
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut utöver den extraamortering på 250.000 kr som har gjorts på ett av föreningens lån i januari 2021.

UNDERSKRIFTER

Sala den 10/3 - 2021


Ulf Westblom


Jörgen Stahre


Nils-Olov Hagman


Klas-Åke Bergqvist


Kerstin Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats

30/3 2021


Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB


Jan Linered
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Sala, org.nr. 769616-9106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Sala för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Sala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

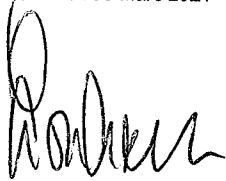
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Sala den 30 mars 2021



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Jan Linered
Av föreningen vald revisor