

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Bovieran Eskilstuna  
Org nr: 7696169205



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bovieran Eskilstuna  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-27.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 784 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yllekappan 1 i Eskilstuna Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader (varav 1 sophus) med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Strimlusevägen 2 i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
15	39	54

### Dessutom tillkommer:

P-platser	Gemensamhetslokal	Gästlägenhet
54	1	1

Total tomtarea 9 245 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 273 m<sup>2</sup>

Fastighetsdeklarationen för 2020 är inskickad till Skatteverket. Slutgiltigt taxeringsbevis för byggnad och mark kommer att fastställas under 2020.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Bovieran bostadsrättsföreningar kallad Bovieran BoendeGemenskap. Bostadsrättsföreningen äger via 1 andel i Bovieran BoendeGemenskap. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Bovierans verksamhet.

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Eskilstuna Tunafors S:1. Den har inrättats för att tillgodose föreningens och Yllevanten 1 och Yllevanten 2 gemensamma behov av tryckbankar. Föreningen svarar för 1/3 av driftkostnaderna.

#### Teknisk status

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filter till ventilation	5 567

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Ledel	Ledamot	2020
Dan Hillskär	Ledamot	2020
Martin Palm	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Barkarmo	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Johansson (Mazars)	Auktoriserad revisor 2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 0 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 91 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	1 437
Rörelsens intäkter	1 467
Årets resultat	-273
Resultat exklusive avskrivningar	511
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	372
Balansomslutning	177 045
Soliditet %	72
Likviditet %	218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> *	307
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> *	130
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> *	129
Ränta, kr/m <sup>2</sup> *	60
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 691
Skuldkvot %*	34,00

\* Eftersom medlemmarna i föreningen flyttade in i juli månad 2019 så avviker nyckeltalen i jämförelse med ett helt verksamhetsår.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 200 000	0	0	0
Reservering underhållsfond		138 879	-138 879	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	121 692 000			
Årets resultat				-272 576
Vid årets slut	126 892 000	138 879	-138 879	-272 576

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott i kr

Årets resultat	-272 576
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-138 879
<b>Summa</b>	<b>-411 455</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 411 455

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 436 711	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 601	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 467 312</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-555 049	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 648	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-783 804	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 484 501</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17 190</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-255 386	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 386</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-272 576</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-272 576</b>	<b>0</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	176 017 196	6 367 717
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	102 153 626
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 017 196</b>	<b>108 521 343</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 10	0	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>176 017 196</b>	<b>108 571 343</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 436	10 305 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 724	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 160</b>	<b>10 305 560</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	911 976	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>911 976</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 028 136</b>	<b>0</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>177 045 332</b>	<b>118 876 903</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		126 892 000	5 200 000
Fond för yttre underhåll		138 879	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>127 030 879</b>	<b>5 200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-138 879	0
Årets resultat		-272 576	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-411 455</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 619 424</b>	<b>5 200 000</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 955 000	102 115 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 955 000</b>	<b>102 115 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 000	0
Leverantörsskulder	Not 15	70 683	11 561 904
Övriga skulder	Not 16	1 183	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	369 042	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>470 908</b>	<b>11 561 904</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>177 045 332</b>	<b>118 876 903</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Komponent	70
Elinstallationer	Komponent	55
Fasad	Komponent	100
Fönster	Komponent	60
Hiss	Komponent	50
Stomme (inkl. glastak)	Komponent	130
Tak	Komponent	70
Vatten och avlopp	Komponent	60
Ventilation	Komponent	55
värmesystem	Komponent	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 311 257	0
Hyror, p-platser	125 454	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 436 711</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	30 601	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 601</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-5 567	0
Försäkringspremier	-18 748	0
Snö- och halkbekämpning	-19 298	0
Förbrukningsinventarier	-10 820	0
Vatten	-82 299	0
Fastighetsel	-102 990	0
Uppvärmning	-155 662	0
Sophantering och återvinning	-35 070	0
Förvaltningsarvode drift	-124 594	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-555 049</b>	<b>0</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-135 500	0
Telefon och porto	-8 398	0
Bankkostnader	-1 750	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-145 648</b>	<b>0</b>

## Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-783 804	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-783 804</b>	<b>0</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-255 354	0
Övriga räntekostnader	-32	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-255 386</b>	<b>0</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	102 153 626	
Mark	6 367 716	
	<b>108 521 342</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	68 279 658	102 153 626
Mark	0	6 367 716
	<b>68 279 658</b>	<b>108 521 342</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>176 801 000</b>	<b>108 521 342</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-783 804	
	<b>-783 804</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-783 804</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>176 017 196</b>	<b>0</b>

## Varav

Byggnader	169 649 480
Mark	6 367 716

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>102 153 626</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i koncernföretag	0	50 000
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 436	10 305 560
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 436</b>	<b>10 305 560</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 747	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 227	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>110 724</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	911 976	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>911 976</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	49 985 000	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-102 115 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 955 000</b>	<b>102 115 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,12%	2021-08-09	0,00	25 000 000,00	7 500,00	24 992 500,00
SBAB	1,15%	2022-08-09	0,00	25 000 000,00	7 500,00	24 992 500,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>49 985 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 30 000 kr årligen

**Not 15 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	70 683	11 561 904
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>70 683</b>	<b>11 561 904</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Clearing	1 183	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 183</b>	<b>-10 305 561</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	19 880	0
Upplupna vattenavgifter	12 788	0
Upplupna värmekostnader	39 902	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 080	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 298	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 092	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>369 042</b>	<b>0</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	50 000 000	

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

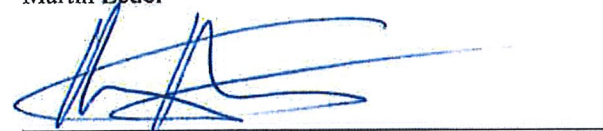
Göteborg 2020-04-15  
Ort och datum



Martin Ledel



Dan Hillskär



Martin Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats

23/4-20



David Johansson  
Auktoriserad revisor  
MAZARS AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Eskilstuna  
Org. nr 769616-9205

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

<Jag> har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Eskilstuna för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

<Jag> tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

<Jag> har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. <Mitt> ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. <Jag> är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort <mitt> yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på 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 revisorssed 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för <mina> uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar <jag mig> en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för <min> revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala <mig> om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar <jag> lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar <jag> en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. <Jag> drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om <jag> drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste <jag> i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. <Mina> slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar <jag> den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

<Jag> måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. <Jag> måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som <jag> identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver <min> revision av årsredovisningen har <jag> även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

<Jag> tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

<Jag> har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. <Mitt> ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. <Jag> är oberoende i förhållande till Brf Bovieran Eskilstuna 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 förslaget 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, 23/4-20



David Johansson  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

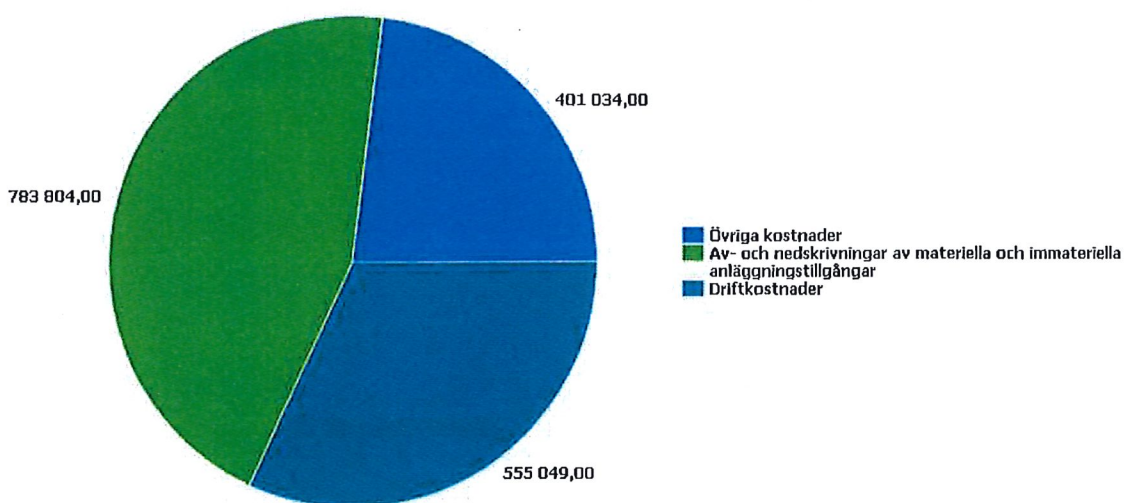
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

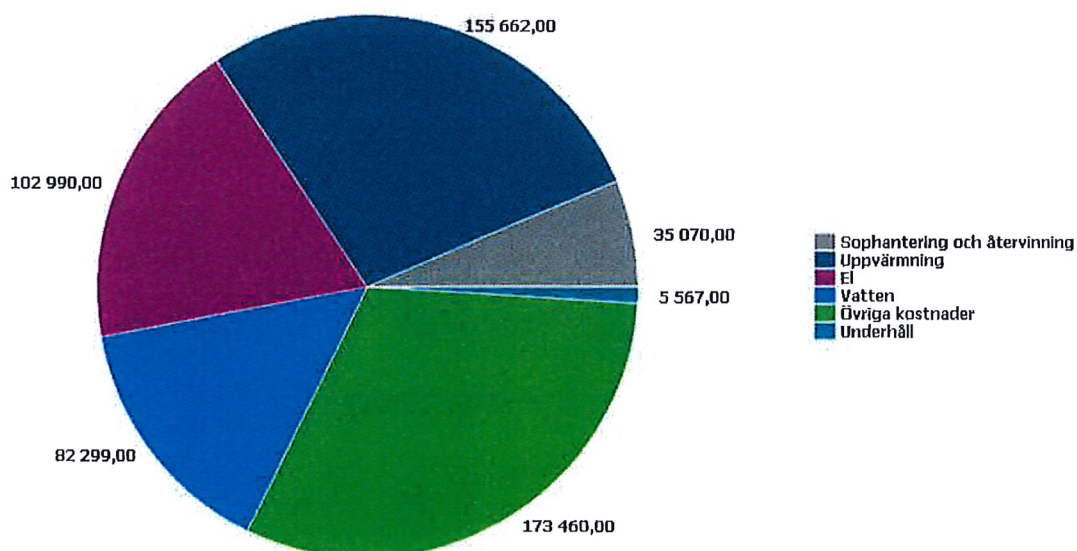
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	555 049	0
Övriga externa kostnader	145 648	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	783 804	0
Finansiella poster	255 386	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 739 888</b>	<b>0</b>



## Driftkostnadsfördelning



---

# Brf Bovieran Eskilstuna

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Bovieran Eskilstuna i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

