

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Bovieran Linköping
Org nr: 769623-4348



Kallelse till ordinarie årsstämma för Brf Bovieran Linköping

Datum: 26 maj 2021 kl.15.00

Plats: Trädgården med Coronahänsyn (Styrelsen rekommenderar 1 person/ lgh)

Ärenden:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Stämмо-ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två personer, tillika rösträknare, som jämte ordförande skall justera protokollet
5. Frågan om årsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut om hur föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Frågan om arvode till styrelseledamöterna och revisorerna
13. Val av
 - a) Ordförande för en tid av ett år
 - b) Övriga ledamöter i styrelsen samt styrelsesuppleanter för en tid av högst två år
14. Val av revisor och i förekommande fall en revisorssuppleant
15. Val av valberedning, 2 representanter
16. Övriga anmälda ärenden:
 - A. Motioner (bifogas, även styrelsens förslag till beslut)
 - a) "Förslag om laddstolpar för elhybrid/elbilar, samt förslag om en mera diversifierad parkeringsavgift ." (Sonja Torsson 1201)
 - b) "Förslag om en bastu med dusch i anslutning till toalett/förrådsutrymmet i Trädgården" (Sonja Torsson 1201)
 - c) "Förslag om en Snowmeltanläggning under stenläggningen utanför entrén, samt under vägen mot soputrymmet, med syfte att smälta snö och is" (Sonja Torsson 1201)
 - B. Styrelseförslag om kollektivt "Bostadsrättstillägg" ingående i den nya försäkringen (information ges vid stämman)

Direkt efter Stämman: Info kring "Några övriga ärenden"

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Kassaflödesanalys
Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bovieran Linköping
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bl a på grund av lägre driftskostnader och räntekostnader. Föreningen har fyra lån hos SBAB Bank AB. Ett av lånen ligger med s k 90 dagars bindning till 2021-06-14, ränta f n 0,53%. Det andra lånet är bundet till 2021-06-08, ränta 1,03%%. Det tredje lånet är bundet till 2022-05-10, ränta 0,71%. Det fjärde lånet har tagits i samband med investeringen i solceller och det bands på 5 år till 2024-08-09, ränta 0,70%.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år delvis beroende på lägre kostnader för serviceavtal. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år på grund av omsatta lån. Under året har föreningen momsregistrerats för tillhandahållande av individuell mätning av el. Detta innebär att elkostnaden har minskat jämfört med föregående år på grund av momsavdrag, men även pga en hög nyttjandegrad av solcellerna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 122% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 107 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nasselkålen 1 i Linköpings kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015 med första inflyttningsdatum 2015-07-02. Fastighetens adress är Ivar Samuelssons gata 27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Antal p-platser	56
-----------------	----

Total bostadsarea	3 836 m ²
Årets taxeringsvärde	78 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Ambius AB
Telia Triple Play	Telia AB
Driftövervakning	Systeminstallation
Drift	Tekniska Verken

Föreningen är medlem och andelsägare i Bovieran Boende Gemenskap.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsens arbete med att ta fram en underhållsplan är nu klart.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 225 tkr (ca 59 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)	
Beskrivning	Belopp
Underhåll systeminstallation	20
Byte lampor i stolpbelysning	7
Service klimatdator	15

Under året har installationen av solcellsanläggning färdigställts ca 1 534 tkr och aktiverats med en avskrivning på 20 år.

Under hösten har Bovieran Linköping och ett flertal andra Bovieror lämnat Assemblin och övergått till Systeminstallation (SI), som ansvarig för energi&drift av vårt hus. Den nya energi&driftskötseln sker från kontrollrummet i Varberg varifrån deras energiexperter driftar och optimerar vårt hus och trädgård. En större investering i elektronik var nödvändig för att få överföringen att fungera. Strävan är att långsiktigt få en billigare och säkrare lösning. Investeringen på ca 334 tkr har aktiverats och skrivs av på 5 år.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Philipson	Ordförande	2022
Eva-Britt Andersson	Sekreterare	2022
Håkan Carlback	Vice ordförande	2021
Christer Endermark	Ledamot	2021
Ingrid Karlsson	Kassör	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Karlsson	Suppleant	2021
Tomas Halldin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Adolfsson	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iris Lundh	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Eriksson	2021
Peter Kindstrand	2021

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.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer.

Årets tillkommande och avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

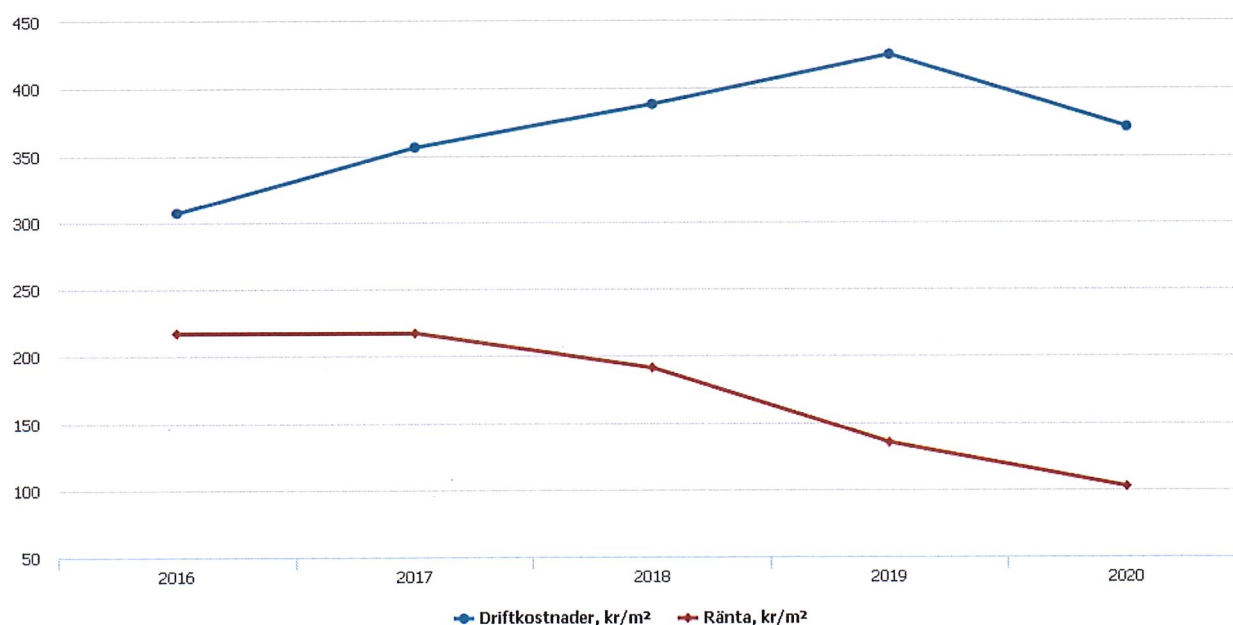
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 115	2 991	2 974	2 958	2 878
Resultat efter finansiella poster	115	-175	-389	-448	-239
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	59	59	51	51	51
Balansomslutning	125 919	126 285	125 530	127 277	127 566
Soliditet %	60	60	60	60	60
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	8	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	185	122	139	375	387
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	734	726	719	698
Driftkostnader, kr/m ²	371	425	388	356	307
Ränta, kr/m ²	102	135	191	217	217
Underhållsfond, kr/m ²	266	219	178	127	76
Lån, kr/m ²	12 912	13 049	12 839	13 159	13 163



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 008 000	838 299	-1 996 843	-175 003
Disposition enl. årsstämmobeslut			-175 003	175 003
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 526	41 526	
Årets resultat				115 439
Vid årets slut	77 008 000	1 021 773	-2 355 320	115 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 171 847
Årets resultat	115 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 526
Summa	-2 239 881

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 239 881

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 115 227	2 990 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 711	190 365
Summa rörelseintäkter		3 265 938	3 181 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 220	-1 630 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 450	-119 706
Personalkostnader	Not 6	-73 371	-64 607
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 107 383	-1 026 772
Summa rörelsekostnader		-2 759 424	-2 841 705
Rörelseresultat		506 514	339 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 884	2 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 958	-516 823
Summa finansiella poster		-391 074	-514 354
Resultat efter finansiella poster		115 439	-175 003
Årets resultat		115 439	-175 003

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	122 198 527	123 225 299
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	1 787 285	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 737 700
Summa materiella anläggningstillgångar		123 985 812	124 962 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		123 986 812	124 963 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	137 623	110 867
Summa kortfristiga fordringar		137 623	110 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 794 358	1 209 856
Summa kassa och bank		1 794 358	1 209 856
Summa omsättningstillgångar		1 931 981	1 320 723
Summa tillgångar		125 918 793	126 284 722

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	77 008 000	77 008 000	
Fond för yttre underhåll	1 021 773	838 299	
Summa bundet eget kapital	78 029 773	77 846 299	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 355 321	-1 996 843	
Årets resultat	115 439	-175 003	
Summa fritt eget kapital	-2 239 881	-2 171 847	
Summa eget kapital	75 789 892	75 674 452	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 688 000	49 532 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13	76 050	0
Summa långfristiga skulder		26 764 050	49 532 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	22 844 000	524 000
Leverantörsskulder		98 855	105 046
Övriga skulder	Not 14	48 472	17 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	373 525	431 739
Summa kortfristiga skulder		23 364 852	1 078 269
Summa eget kapital och skulder		125 918 793	126 284 722

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggning	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	10
Standardförbättringar	Linjär	10
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	5
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 813 758	2 813 760
Hyror, p-platser	180 900	181 432
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-4 500
Elavgifter	125 069	0
Summa nettoomsättning	3 115 227	2 990 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 104	103 104
Övriga lokalintäkter	1 600	1 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	3 711
Övernattningsrum	8 750	21 500
Övriga rörelseintäkter	37 257	60 300
Summa övriga rörelseintäkter	150 711	190 365

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-41 526	-69 201
Reparationer	-72 527	-42 085
Försäkringspremier	-28 488	-25 739
Kabel- och digital-TV	-142 735	-144 746
Serviceavtal*	37 800	-51 000
Obligatoriska besiktningar	-1 279	-1 246
Snö- och halkbekämpning	-10 769	-22 641
Förbrukningsinventarier	-23 192	-19 197
Vatten	-62 490	-59 404
Fastighetsel	-200 652	-296 670
Uppvärmning	-406 904	-417 685
Sophantering och återvinning	-48 754	-47 443
Förvaltningsarvode drift	-422 703	-433 563
Summa driftskostnader	-1 424 220	-1 630 621

*På grund av för hög reservering föregående år, är kostnaden för serviceavtal i år positiv.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-82 374	-68 110
Lokalkostnader	-3 471	-2 014
Hyra inventarier & verktyg	-3 942	0
IT-kostnader	-3 652	-3 011
Arvode, yrkesrevisorer	-11 375	-10 998
Övriga förvaltningskostnader	-14 533	-7 776
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 183	-3 711
Kontorsmateriel	-864	-1 450
Telefon och porto	-510	-525
Medlems- och föreningsavgifter	-20 690	-15 000
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-2 400	-1 685
Övriga externa kostnader	-9 457	-700
Summa övriga externa kostnader	-154 450	-119 706

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-11 500	-12 502
Sammanträdesarvoden	-31 150	-27 600
Arvode och kostnadsersättningar till övr. förtroendevalda och uppdragstagare	-23 367	-17 793
Sociala kostnader	-7 354	-6 712
Summa personalkostnader	-73 371	-64 607

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 904 458	120 904 458
Mark	6 622 542	6 622 542
Tillkommande utgifter	51 935	51 935
Markanläggning	143 326	143 326
Markinventarier	68 750	68 750
	127 791 011	127 791 011
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 791 011	127 791 011
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 533 915	-3 526 378
Tillkommande utgifter	-5 627	-433
Markanläggningar	-9 555	-2 389
Markinventarier	-16 615	-9 740
	-4 565 712	-3 538 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 007 537	-1 007 537
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 194	-5 194
Årets avskrivning markanläggningar	-7 166	-7 166
Årets avskrivning markinventarier	-6 875	-6 875
	-1 026 772	-1 026 772
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 592 484	-4 565 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 198 527	123 225 299
Varav		
Byggnader	115 363 005	116 370 542
Mark	6 622 542	6 622 542
Tillkommande utgifter	41 115	46 309
Markanläggningar	126 605	133 771
Markinventarier	45 260	52 135
Totalt taxeringsvärde	78 800 000	78 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 800 000</i>	<i>18 800 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	333 796	0
Installationer	1 534 100	0
	1 867 896	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 867 896	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-16 690	0
Installationer	-63 921	0
	-80 611	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-16 690	0
Installationer	-63 921	0
	-80 611	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-80 611	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 787 285	0
Varav		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	317 106	0
Installationer	1 470 179	0
Not 9 Andra långfristiga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
1 Andel Bovieran Boende Gemenskap	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 102	13 121
Ambius	39 198	19 121
Riksbyggen	65 650	61 259
Telia	11 863	11 676
Bostadsrätterna	5 810	5 690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 623	110 867

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel SBAB	710 621	708 737
Transaktionskonto Swedbank	1 078 737	496 119
Summa kassa och bank	1 794 358	1 209 856

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	49 532 000	50 056 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 000	-524 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 800 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	26 688 000	49 532 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,03%	2021-06-08	13 280 000,00	0,00	480 000,00	12 800 000,00
SBAB	0,53%	2021-06-14	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,71%	2022-05-10	25 487 000,00	0,00	0,00	25 487 000,00
SBAB	0,70%	2024-08-09	1 289 000,00	0,00	44 000,00	1 245 000,00
Summa			50 056 000,00	0,00	524 000,00	49 532 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld, av dessa lån ska föreningen amortera 480 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 44 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 176 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26 512 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig del av avtal med Systeminstallation	76 050	0
Summa övriga långfristiga skulder	76 050	0

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av avtal med Systeminstallation	25 350	0
Skuld för moms	4 564	0
Skuld sociala avgifter och skatter	18 558	17 484
Summa övriga skulder	48 472	17 484

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Riksbyggen	3 122	15 200
Upplupna elkostnader	29 728	38 079
Upplupna vattenavgifter	5 227	5 186
Upplupna värmekostnader	55 442	62 075
Upplupna kostnader för renhållning	4 343	4 741
Upplupna revisionsarvoden	11 375	11 000
Assemblin	0	51 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 288	244 458
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 525	431 739

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 519 000	50 519 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

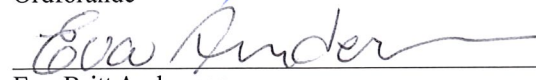
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

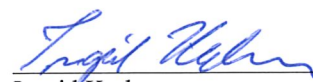
Linköping 2021-02-24



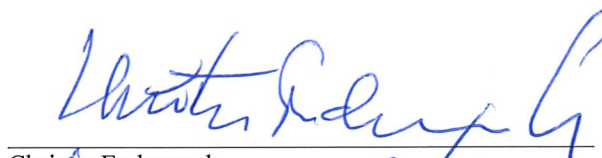
Lars Philipson
Ordförande



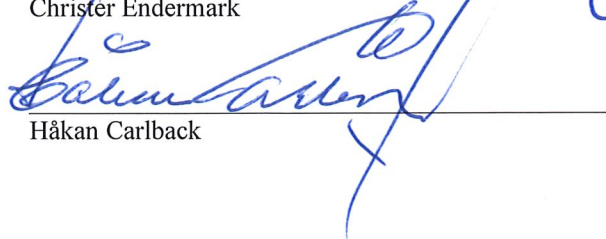
Eva-Britt Andersson



Ingrid Karlsson



Christer Endermark



Håkan Carlback

Vår revisionsberättelse har lämnats

16 / 4

2021

, 24/3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Margareta Adolfsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran Linköping
Org. nr. 769623-4348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping

18/4-2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

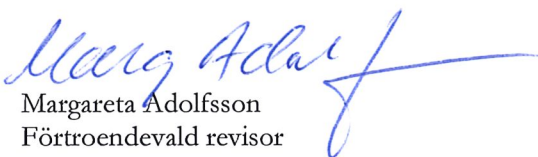
Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Bovieran Linköping, organisationsnummer 769623-4348

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i i Brf Bovieran Linköping för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 24/3 2021


Margareta Adolfsson
Förtroendevald revisor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	115 439	-175 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 107 383	1 026 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 222 822	851 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 756	12 457
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 418	125 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 162 648	989 264
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1 867 896	0
Investeringar i pågående byggnation	1 737 700	-1 737 700
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 196	-1 737 700
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-447 950	805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 950	805 000
Årets kassaflöde	584 502	56 564
Likvidamedel vid årets början	1 209 856	1 153 292
Likvidamedel vid årets slut	1 794 358	1 209 856

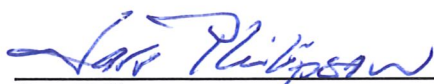
Budget 2021

Bolag 216074 - BRF Bovieran Linköping
 REE 216074000
 Orgnr 769623-4348
 Datum 2020-11-03 11:22:12

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	176 932	180 000	176 000	172 000
3020	Årsavgifter, bostäder	2 813 760	2 814 000	2 814 000	2 814 000
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		2 990 692	2 994 000	2 990 000	2 986 000
3121	Debiterade elavgifter moms	0	0	125 000	125 000
3213	Gemensamhetslokal	1 750	2 000	2 000	2 000
3218	Digitala tjänster (Bredband, TV etc) ej moms	103 104	103 000	103 000	103 000
ÖVRIGA AVGIFTER		104 854	105 000	230 000	230 000
3245	Pantförskrivningsavgifter	1 385	1 000	0	0
3246	Överlåtelseavgift	2 326	2 000	0	2 000
3250	Övernattnings- och turistlägenhet	21 500	15 000	9 000	10 000
3999	Övriga rörelseintäkter moms	60 300	0	33 000	30 000
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		85 511	18 000	42 000	42 000
SUMMA INTÄKTER		3 181 057	3 117 000	3 262 000	3 258 000
REPARATIONER		-42 085	-100 000	-45 000	-40 000
UNDERHÅLL		-69 201	-37 000	-45 000	-55 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-178 954	-184 000	-181 000	-186 000
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-28 170	-20 000	-10 000	-20 000
4113	Trädgårdsskötsel grundavtal	-226 439	-230 000	-232 000	-238 000
4119	Serviceavtal	-51 000	-64 000	38 000	-15 000
4142	Hissbesiktning	-1 246	-2 000	-2 000	-2 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-22 641	-50 000	-9 000	-25 000
4610	Fastighetsel	-296 670	-200 000	-235 000	-240 000
4620	Uppvärmning	-417 685	-435 000	-430 000	-438 000
4630	Vatten	-59 404	-64 000	-62 000	-64 000
4640	Sophämtning	-47 443	-51 000	-50 000	-51 000
4710	Fastighetsförsäkring	-25 739	-27 000	-29 000	-30 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-144 746	-140 000	-143 000	-145 000
5410	Förbrukningsinventarier	-19 197	-10 000	-23 000	-25 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-68 110	-68 000	-81 000	-84 000
DRIFTSKOSTNADER		-1 587 444	-1 545 000	-1 449 000	-1 563 000
ÖVRIGA KOSTNADER		-51 596	-51 000	-61 000	-62 000
PERSONALKOSTNADER		-64 607	-71 000	-76 000	-76 000
7821	Avskr på byggnader	-1 007 537	-1 008 000	-1 008 000	-1 008 000
7824	Avskr på markanläggningar	-7 166	-7 000	-7 000	-7 000
7825	Avskr på markinventarier	-6 875	-7 000	-7 000	-7 000
7827	Avskr standardförbättr	-5 194	-8 000	-5 000	-5 000
7831	Avskr på maskiner o andra tekniska anl	0	0	-17 000	-67 000
7833	Avskr på installationer	0	-79 000	-64 000	-77 000
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-1 026 772	-1 109 000	-1 108 000	-1 171 000
SUMMA KOSTNADER		-2 841 705	-2 913 000	-2 784 000	-2 967 000
Rörelseresultat		339 351	204 000	478 000	291 000

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	RÄNTEINTÄKTER	2 469	2 000	2 000	2 000
	RÄNTEKOSTNADER	-516 823	-419 000	-390 000	-386 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-514 354	-417 000	-388 000	-384 000
	Årets Resultat	-175 003	-213 000	90 000	-93 000
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	69 201	37 000	45 000	55 000
	Underhållsfond	-155 799	-188 000	-180 000	-170 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-330 802	-401 000	-90 000	-263 000

Linköping den 11 november



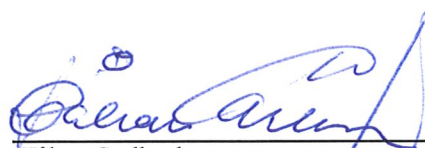
Lars Philipson



Ingrid Karlsson



Kjell Karlsson istället för Christer Endermark



Håkan Carlback



Eva-Britt Andersson

BRF Bovieran Linköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Bovieran Linköping 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

