

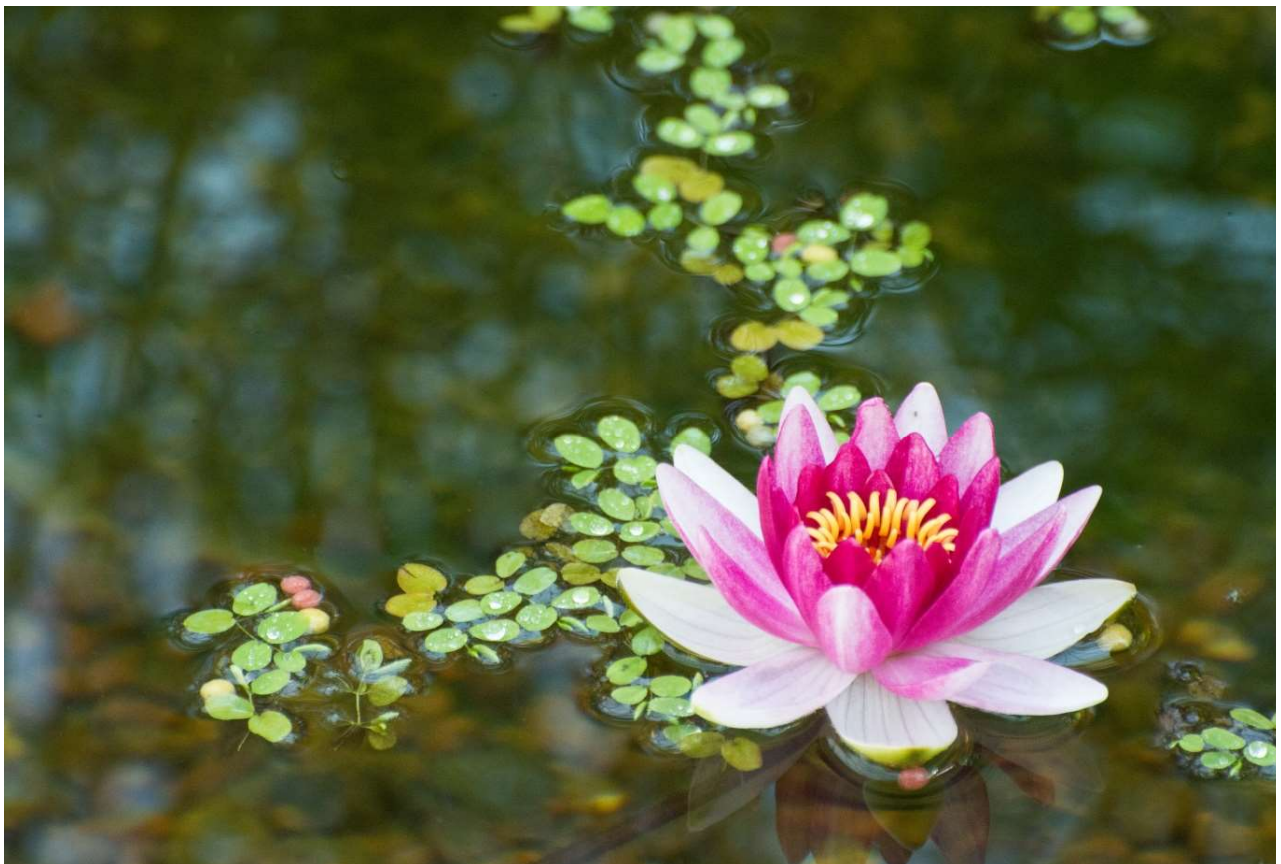


BOVIERAN
STRÄNGNÄS

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Bovieran i Strängnäs
Organisationsnummer 769630-7722



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bovieran Strängnäs
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 337% till 222%.

I resultatet ingår avskrivningar med 680 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rocken 9 i Strängnäs Kommun och är delägare till 50% av Gemensamhetsanläggning Rocken GA1.

På fastigheten Rocken 9 finns 3 byggnader med 48 st. lägenheter. Byggnaderna är sammanbundna med en vinterträdgård. Byggnaderna är uppförd 2017. Fastighetens adress är Varpvägen 9 i Strängnäs.

Gemensamhetsanläggningen Rocken GA1 äger föreningen tillsammans med Kilenkrysset AB, organisationsnummer 556283-6931. För gemensamhetsanläggningen finns en Samfällighet med betecknings Strängnäs Rocken S:1.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna försäkringar AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	3 rum och kök	Summa
12	36	48

Dessutom tillkommer:

Gästlägenhet	1
Gemensamhetslokal	1
Parkeringsplatser med motorvärmare	49
Gästparkering	8
Tomtarea Strängnäs rocken 9	7 687 m ²
Lägenheter boarea	3 836 m ²
Gemensamhetslokal, area	60 m ²
Gästlägenhet, area	42 m ²
Friskvårdslokal/flexrum, area	15 m ²
Biarea – övriga utrymmen	925 m ²
Vinterträdgård area	1 650 m ²
Tempererad area (atemp)	6 528 m ²

Atemp avser summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte. Begreppet Atemp är särskilt intressant i samband med energiberäkningar eftersom byggnadens primärenergital ska beräknas med avseende på denna yta.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde totalt	61 800 000 kr
Varav markvärde	11 800 000 kr
Byggnadsvärde	50 000 000 kr

Övrigt

Bostadsrättsföreningen är medlem i:

- Intresseförening för Bovierans bostadsrättsföreningar kallad Bovieran Boendegemenskap (BBG)
Bostadsrättsföreningen äger via 1 andel i BBG. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Bovierans verksamhet
- Bostadsrätterna



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 34 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har under 2020:

1. Satt upp tak över dörrar till cykelförråd och soprum
2. Anskaffat en sandlåda vid entrén
3. Genomfört service på samtliga luckor och takfönster samt tvättat takfönster utvändigt
4. Begärt omprövning hos Skatteverket beträffande beslut om taxering av fastigheten. Skatteverket beslutade efter vår begäran om omprövning att:
 - a) ta bort underlag för fastighetsskatt om 2 983 000 kr, Detta innebär att föreningen fick en återbetalning på 11 932 kr
 - b) ta bort underlaget för fastighetsavgift med 22 032 000 kr. Föreningen har därmed fått en avgiftsbefrielse för beskattningsåren 2018 till 2032.
5. Föreningen har haft en gemensam städdag med många deltagare. Städning genomfördes både inom och utomhus samt soprum och cykelförråd rengjordes
6. Sopkärnen har diskats/rengjorts
7. Utemöbler och grill har inköpts
8. Nya lås på två dörrar till norra fasaden, mot uteplatsen (som går att låsa inifrån och utifrån)
9. 2 st lampor och eluttag är installerade på utsidan mot norr
10. Två stycken grindar till staketet på norra sidan
11. Rensat dammen och anlitat entreprenör
12. Fyllt på med ny jord till vinterträdgården
13. Förbättrat vid entrén till vinterträdgården genom att anskaffat tre krukor med växter, belysning sten och kantsättning mm
14. Fyllt på grus i boulebannan
15. Trädgårdsgruppen har lagt ner stort arbete med bekämpning av ohyra i trädgården
16. Låtit rengöra fackverk, tak och fönster i trädgården
17. Genomfört en OVK
18. Sökt och erhållit ersättning från Trafikförsäkringsnämnden för på- och nedkörda belysningsstolpar
19. Köpt och installerat en dataprojektor
20. Tagit fram en underhålls- och kontrollplan
21. Omfördelat lånen och förhandlat räntesatser:

Kapitalskuld 2020-12-31	Räntesats 2020-12-31
10 963 000 kr	0,68 %
23 000 000 kr	0,83 %
11 467 000 k	0,70 %

22. Fortlöpande informerat medlemmarna genom hemsida och anslagstavla.

Föreningen har under verksamhetsåret tecknat följande avtal:

- Serviceavtal med Akvarieleasing beträffande skötsel av damm och fiskar
- Avtal med MR entreprenad och jord om vinterväghållning
- Avtal med Malmby Lantbruk om bevattningspåsar och bevattning av träd utomhus



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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat
Birgitta Törnlund	Ordförande	2 år
Hans Johansson	Vice ordförande	2 år
Mats Nordebrink	Kassör	2 år
Margareta Bexelius	Sekreterare	1 år
Maja Granberg	Ledamot	2 år
Lena Löfqvist	Ledamot	1 år
Magnus Edvinsson	Ledamot	1 år
Suppleanter		
Yvonne Thulin	Suppleant	2 år
Ronnie Bergvall	Suppleant	2 år
Revisorer och övriga funktionärer		
Beryl Modig Nordberg	Revisor	1 år
Gunvor Kennhed	Revisorsuppleant	1 år
KPMG AB	Auktoriserad revisor	1 år
Valberedning		
Gunvor Hellqvist		1 år
Lars Lenne		1 år
Märta Stendius		1 år
Ulf Jonsson		1 år

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda styrelsemöten. Den 25 maj 2020 genomfördes den ordinarie årsstämman. FA-gruppen har arrangerat flera uppskattade aktiviteter. På grund av Corona-pandemin har vi inte kunnat genomföra så många trivselaktiviteter som vi brukar. På grund av Corona-pandemin har vi haft låga intäkter från Gästlägheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Senaste ökade årsavgifter, enligt styrelsebeslut. + 8% fr.o.m. 1/9 2020.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

I årsavgiften ingår bostadsrättstillägg, bredband TV utbud, bredbandstelefonti, skötsel av vinterträdgården samt underhålls- och driftkostnader såsom vatten, värme, fastighetsel, sophämtning mm.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



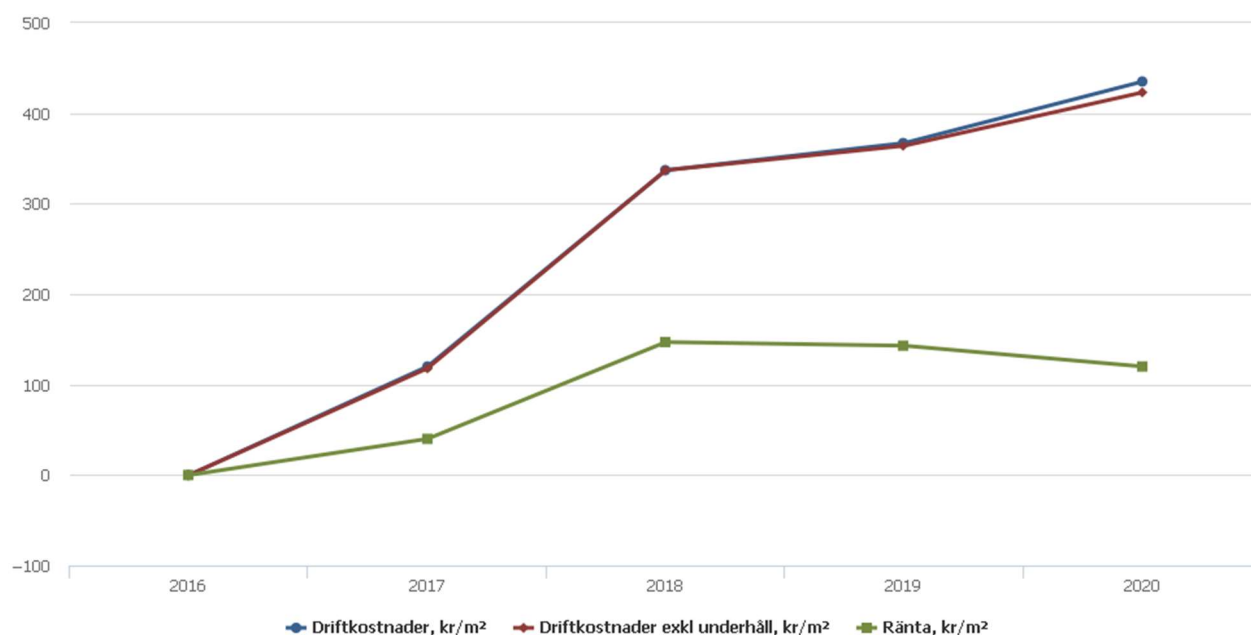
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017*
Nettoomsättning	2 793	2 737	2 742	747
Resultat efter finansiella poster	-416	-288	-72	-315
Årets resultat	-416	-288	-72	-315
Resultat exklusive avskrivningar	263	391	608	62
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	41	41	41	41
Balansomslutning	140 247	141 125	141 358	141 666
Soliditet %	67	67	67	67
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	222	327	273	115
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² **	676	662	662	180
Driftkostnader, kr/m ²	435	367	337	120
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	423	364	337	118
Ränta, kr/m ²	120	143	147	40
Lån, kr/m ²	11 843	11 982	11 986	11 989
Skuldkvot %	16,09	16,49	16,66	0,00
Lån kr/m ² , tempererad area (atemp)	6 959	7 041***		
Ränta kr/m ² , tempererad area	70	84		
Driftkostnader kr /m ² , tempererad area	256	214		
Årsavgifter kr/m ² , temperad area	397	389		

* Medlemmarna flyttade in under hösten 2017, därför är nyckeltalen inte baserade på ett helt verksamhetsår 2017

** I årsavgiften ingår bredband, tv-utbud, vatten, värme samt bostadsrättsförsäkring

***Omräknat fr fg år, då man beräknat på lån utan kortfristig del. Omräkningen innefattar lån i sin helhet.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 386 000	471 000	-858 517	-274 280
Disposition enl. årsstämmobeslut			-274 280	274 280
Reservering underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 785	42 785	
Årets resultat				-422 536
Vid årets slut	95 386 000	585 215	-1 247 012	-422 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 132 796
Årets resultat	-422 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 785
Summa	-1 669 547

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 669 547

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 792 825	2 737 147
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 413	50 401
Summa rörelseintäkter		2 824 238	2 787 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 667 266	-1 392 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 733	-391 001
Personalkostnader	Not 6	-53 286	-53 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-679 703	-679 703
Summa rörelsekostnader		-2 791 989	-2 516 112
Rörelseresultat		32 249	271 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 575	948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-459 360	-546 664
Summa finansiella poster		-454 785	-545 716
Resultat efter finansiella poster		-422 536	-274 280
Årets resultat		-422 536	-274 280



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	138 919 966	139 599 669
Summa materiella anläggningstillgångar		138 919 966	139 599 669
Summa anläggningstillgångar		138 919 966	139 599 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	8	1 171
Övriga fordringar	Not 12	12 102	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	186 480	154 711
Summa kortfristiga fordringar		198 590	155 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 128 174	1 369 572
Summa kassa och bank		1 128 174	1 369 572
Summa omsättningstillgångar		1 326 764	1 525 455
Summa tillgångar		140 246 731	141 125 125



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	95 386 000	95 386 000	
Fond för yttre underhåll	585 215	471 000	
Summa bundet eget kapital	95 971 215	95 857 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 247 011	-858 517	
Årets resultat	-422 536	-274 280	
Summa fritt eget kapital	-1 669 547	-1 132 796	
Summa eget kapital	94 301 668	94 724 204	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 423 000	45 948 000
Summa långfristiga skulder		34 423 000	45 948 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 007 000	16 000
Leverantörsskulder	Not 16	90 930	83 332
Övriga skulder	Not 17	522	522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	423 611	353 067
Summa kortfristiga skulder		11 522 063	452 921
Summa eget kapital och skulder		140 246 731	141 125 125



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 föreningen långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa ska from 2020 redovisas from som en kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 591 925	2 541 024
Hyra p-plats 3 månader	1 750	0
Hyror, p-platser	205 811	210 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 661	-14 577
Summa nettoomsättning	2 792 825	2 737 147

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ersättningar	30 594	42 152
Fakturerade kostnader	180	690
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-1
Övriga rörelseintäkter	645	7 560
Summa övriga rörelseintäkter	31 413	50 401

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-42 785	-9 746
Reparationer	-34 191	-20 838
Samfällighetsavgifter	-750	0
Försäkringspremier	-41 248	-36 942
Kabel- och digital-TV	-157 818	-38 498
Serviceavtal	-7 475	0
Obligatoriska besiktningar	-16 616	-5 888
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 635	-29 322
Snö- och halkbekämpning	-23 836	-67 398
Drift och förbrukning, (Altitude Access Scandinavia AB)	-167 347	0
Förbrukningsinventarier	-110 809	-90 229
Vatten	-185 540	-174 478
Fastighetsel	-132 134	-159 817
Uppvärmning	-410 970	-452 078
Sophantering och återvinning	-77 418	-66 452
Förvaltningsarvode drift	-238 693	-240 332
Summa driftskostnader	-1 667 266	-1 392 017



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-275 415	-256 924
Resekostnader	-3 929	-1 672
IT-kostnader	-10 565	-10 311
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 700	-12 304
Kreditupplysningar	-450	225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 568	-4 419
Kontorsmateriel	-3 463	-10 064
Telefon och porto	-1 303	-631
Medlems- och föreningsavgifter	-15 000	-15 000
Köpta tjänster	-1 114	0
Bankkostnader	-1 500	-2 276
Övriga externa kostnader	-46 728	-62 500
Summa övriga externa kostnader	-391 733	-391 001

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-47 400
Övriga kostnadsersättningar	-686	-151
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-5 000	-4 840
Summa personalkostnader	-53 286	-53 391

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-679 703	-679 703
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-679 703	-679 703

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 560	946
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	0
Övriga ränteintäkter	0	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 575	948



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-458 324	-546 667
Övriga räntekostnader	-1 036	3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-459 360	-546 664

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 657 364	135 657 364
Mark	5 678 636	5 678 636
	141 336 000	141 336 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 336 000	141 336 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 736 331	-1 056 628
	-1 736 331	-1 056 628

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-679 703	-679 703
	-679 703	-679 703

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 416 034** **-1 736 331****Restvärde enligt plan vid årets slut****138 919 966** **139 599 669****Varav**

Byggnader	133 241 330	133 921 033
Mark	5 678 636	5 678 636

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8	1 171
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	1 171

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto*	12 102	2
Summa övriga fordringar	12 102	2

**Återförd fastighetsskatt efter nytt beslut fastighetstaxering*

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 656	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 158	28 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 854	68 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 915	3 035
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 380	1 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 518	53 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 480	154 711

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	10 000	0
Bankmedel	1 118 174	1 369 572
Summa kassa och bank	1 128 174	1 369 572

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	45 430 000	45 964 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-16 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 919 000	
Långfristig skuld vid årets slut	34 423 000	45 948 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,68%	2021-09-16	22 964 000,00	-11 478 000,00	523 000,00	10 963 000,00
SBAB	0,83%	2022-10-11	23 000 000,00	0,00	0,00	23 000 000,00
SBAB	0,70%	2023-08-15	0,00	11 478 000,00	11 000,00	11 467 000,00
Summa			45 964 000,00	0	534 000,00	45 430 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 000kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	90 930	83 332
Summa leverantörsskulder	90 930	83 332

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing	522	522
Summa övriga skulder	522	522

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 113	4 840
Upplupna elkostnader	16 377	17 234
Upplupna vattenavgifter	15 614	14 118
Upplupna värmekostnader	53 605	55 395
Upplupna kostnader för renhållning	11 405	5 630
Upplupna revisionsarvoden	15 655	12 000
Upplupna styrelsearvoden	48 500	47 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 355
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 342	190 095
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 611	353 067

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

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

Ort och datum

Birgitta Törnlund

Margareta Bexelius

Hans Johansson

Lena Löfqvist

Mats Nordebrink

Magnus Edvinsson

Maja Granberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Denice Nyström
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Beryl Modig Nordberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557446020539





Dokument

<p>300546 Årsredovisning 2020 Huvuddokument 18 sidor Startades 2021-04-28 15:53:20 CEST (+0200) av Riksbyggen (R) Färdigställt 2021-05-03 09:46:55 CEST (+0200)</p>	<p>300546 Bilagor 2020.pdf Bilaga 1 6 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Riksbyggen (R)</p>
---	---

Initierare

<p>Riksbyggen (R) Riksbyggen Org. nr 702001-7781 noreply@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Hans Johansson (HJ) Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot) hans@johansson.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS JOHANSSON" Signerade 2021-04-29 10:23:51 CEST (+0200)</p>	<p>Beryl Modig Nordberg (BMN) Brf Bovieran Strängnäs (Förtroendevald revisor) beryl_soren@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERYL MODIGH NORDBERG" Signerade 2021-04-28 17:17:21 CEST (+0200)</p>
<p>Lena Löfqvist (LL) Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot) lenalofqvist@hotmail.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA LÖFQVIST" Signerade 2021-04-28 15:55:57 CEST (+0200)</p>	<p>Denice Nyström (DN) Brf Bovieran Strängnäs (Auktoriserad revisor KPMG) denice.nystrom@kpmg.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström" Signerade 2021-05-03 09:46:55 CEST (+0200)</p>
<p>Magnus Edvinsson (ME)</p>	<p>Mats Nordebrink (MN)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557446020539

Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot)
magnus.edvinsson48@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Jerker Edvinsson"
Signerade 2021-04-28 17:49:50 CEST (+0200)

Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot)
mnordebrink@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Gunnar Nordebrink"
Signerade 2021-04-29 17:55:08 CEST (+0200)

Maja Granberg (MG)
Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot)
majagranbergs@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maja
Granberg"
Signerade 2021-04-30 12:06:55 CEST (+0200)

Margareta Bexelius (MB)
Brf Bovieran Strängnäs (Ledamot)
margareta.bexelius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA BEXELIUS"
Signerade 2021-04-28 19:00:40 CEST (+0200)

Birgitta Törnlund (BT)
Brf Bovieran Strängnäs (Ordförande)
birgitta.t@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gun
Birgitta Cecilia Törnlund"
Signerade 2021-04-28 16:58:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557446020539

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 förutbetald 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 förutbetald 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 planerliga 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.

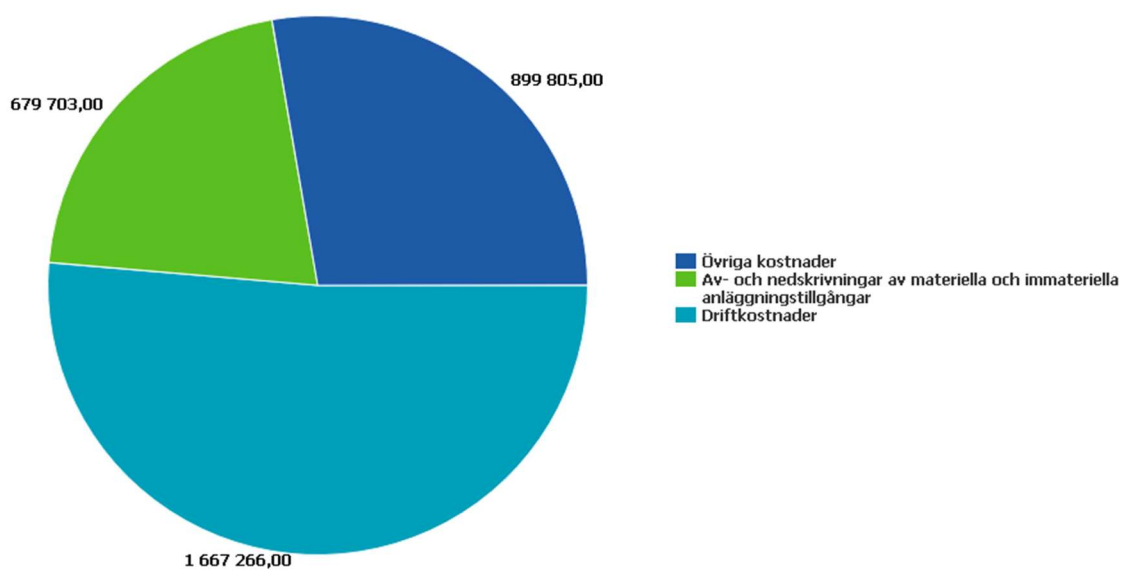
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

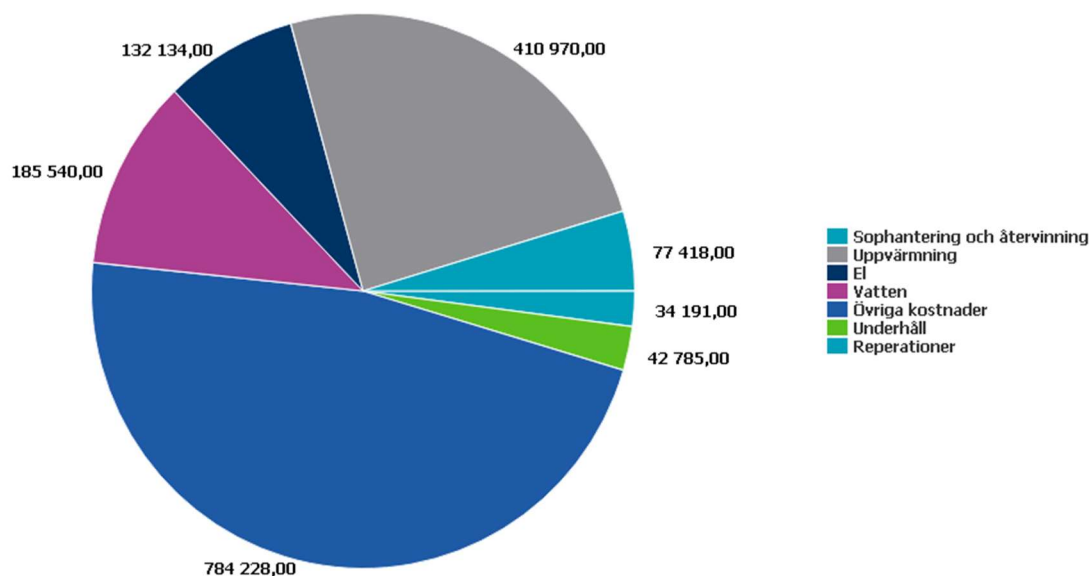
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 667 266	1 392 017
Övriga externa kostnader	391 733	391 001
Personalkostnader	53 286	53 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	679 703	679 703
Finansiella poster	454 785	545 716
Summa kostnader	3 246 773	3 061 828



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel grundavtal	207 379	239 817
Trädgårdsskötsel extra debiterat	31 314	514
Serviceavtal	7 475	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	12 500	0
Hissbesiktning	4 116	5 888
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 635	29 322
Snö- och halkbekämpning	23 836	67 398
Rep bostäder utg för köpta tj	1 074	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2 038
Rep installationer utg för köpta tj	6 706	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 050	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1 544	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 494	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1 118	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 550	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	12 409
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 463	6 391
Rep markytor utg för köpta tj	3 863	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 331	0
UH installationer utg för köpta tj	22 762	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	9 746
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	20 023	0
Fastighetsel	132 134	159 817
Uppvärmning	410 970	452 078
Vatten	185 540	174 478
Sophämtning	68 918	66 452
Extra sophämtning	8 500	0
Fastighetsförsäkring	41 248	36 942
Samfällighetsavgifter	750	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	157 818	38 498
Övriga fastighetskostnader	167 347	0
Förbrukningsinventarier	31 480	41 318
Förbrukningsmaterial	79 329	48 490
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	420
Summa driftkostnader	1 667 266	1 392 017



Brf Bovieran Strängnäs

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

