

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Bovieran i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen skall även stärka gemenskapen bland medlemmarna. Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12		2	Rum och kök	762	m ²
		36		3	Rum och kök	3 074	m ²
		48				3 836	m ²
P-platser		51					
Totalt		99				3 836	m ²
Trädgård						1 650	m ²
Samlingslokal och gäst LGH						100	m ²

AK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av driftövervakningssystem

Under verksamhetsåret har föreningen bytt driftövervakningssystem från Assemblin till Systeminstallation i Varberg.

Solceller

Vår solcellsanläggning har under verksamhetsåret producerat 83 873 kWh. Till Falkenberg Energi har vi levererat 36 995 kWh.

Underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk funktionskontroll av lägenheternas ventilationssystem har utförts 14 augusti av certifierad kontrollant utsedd av Falkenbergs kommun. Ny kontroll skall genomföras inom sex år.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt. Underhållsplan och kontrollplan uppdateras årligen. I budgeten för 2020 har avsatts 170 000 kr till framtida underhåll.

Trädgården

Vår trädgård på ca 1600 kvm har ett temperaturstyrt klimat med Franska Rivieran som förebild. Trädgårdens växter och träd har noga utvalts för att skapa en harmonisk och avkopplande miljö.

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

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

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

Trädgårdsskötseln har utförts av Åkrabergs Trädgård med hjälp av föreningens trädgårdsgrupp.

Trivselaktiviteter

I föreningens regi har under verksamhetsåret arrangerats ett stort antal studiecirkel i samarbete med Vuxenskolan i Falkenberg. Även andra aktiviteter har genomförts med musikunderhållning, vinprovningar, modevisningar mm.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 638 kr/kvm lägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Ingen höjning har beslutats av p-platsavgifter och bredband/TV.

PK

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 256 049 kr. Banklånen är förlagda till Handelsbanken i Falkenberg. Lånen är fördelade på tre delar med rörliga lån i 3-månaders intervaller.

Amortering har skett med 509 551 kr.

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

Resultatet för 2019 inklusive avskrivningar är -893 205 kr, men det verkliga resultatet är +930 746 kr.

Fonden för yttre underhåll uppgår vid årets slut till 1 283 593 kr efter avsättning med 195 000 kr under 2019.

Övrigt

Avtal:

Ekonomiska förvaltningen	HSB Göta, Falkenberg
Fastighetsskötseln	HSB Göta, Falkenberg
Trädgårdsskötsel	Åkrabergs trädgård, Väröbacka
Kabel-TV, bredband	Telia
Gas	Apportgas - Weum
El	Jämtkraft - Falkenberg Energi

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

Föreningen är medlem i Bovieran Boendegemenskap och i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 53 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, året dessförinnan uppgick medlemsantalet också till 78 stycken. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

LEDAMÖTER	FUNKTION	VALD T O M ÅRSSTÄMMAN
Ingvar Johansson	Ordförande	2020
Carl-Åke Dansund	Ekonomiansvarig	2020
Lars-Olof Falk	Vice ordförande	2021
Anita Liljedahl	Sekreterare	2021
Birgitta Sörling-Enocksson	Ledamot	2021
Bengt Bagge	Suppleant	2020
Sven Gustafsson	Suppleant	2021

PK

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ingvar Johansson, ekonomiansvarige Carl-Åke Dansund och suppleanten Bengt Bagge.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Revisor har varit en extern revisor från BoRevision AB. Arthur Kozak med Carina Eriksson som revisorssuppleant.

Valberedning har varit Mona Bengtsson, sammankallande, Bengt Staaf och Håkan Jansson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 826	2 831	2 744	2 721	2 708	2 575
Resultat efter finansiella poster tkr	-893	-986	-833	901	-1 401	-1 609
Balansomslutning, tkr	114 103	115 606	117 017	118 432	119 532	120 935
Eget kapital, tkr	71 256	72 149	73 136	74 143	75 055	76 364
Taxeringsvärde, tkr	49 000	39 200	39 200	39 200	33 315	33 315
- varav byggnad, tkr	41 000	33 000	33 000	33 000	29 000	29 000
Underhållsfond tkr	1 284	1 102	575	380	185	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	638	666	626	623	605
Bankskuld kr/m ²	11 016	11 148	11 298	11 402	11 480	11 480
Räntekostnader kr/m ²	88	110	112	98	266	311
*Justerad bankskuld kr/m ²	7 565	7 566	7 515	7 651	7 884	7 884
*Justerad räntekostnad kr/m ²	60	75	76	67	182	212

*Nyckeltalet inkluderar trädgård, samlingslokal och gäst LGH

Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 468 000	14 400 000	1 101 863	-5 834 139	-986 442
Resultatdisposition 2019			87 000	-1 073 442	986 442
Avsättning underhållsfond 2019			108 000	-108 000	
Lyft årets underhåll			-13 270	13 270	
Årets resultat					-893 205
Belopp vid årets slut	63 468 000	14 400 000	1 283 593	-7 002 311	-893 205

AK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-7 002 311
Årets resultat	-893 205
	<hr/>
	-7 895 516

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-7 895 516
	<hr/>
	-7 895 516

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

AK



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 826 264	2 831 143
Summa rörelsens intäkter		2 826 264	2 831 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 511 863	-1 563 533
Periodiskt underhåll	Not 3	-13 270	-80 992
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 440	-38 550
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 823 951	-1 714 461
Summa rörelsens kostnader		-3 383 524	-3 397 536
Rörelseresultat		-557 260	-566 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 945	-420 225
Summa finansiella poster		-335 945	-420 050
Resultat efter finansiella poster		-893 205	-986 442
Årets resultat		-893 205	-986 442

PK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	104 052 543	104 906 594
Mark		8 427 000	8 427 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	744 900
		<u>112 479 543</u>	<u>114 078 494</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 479 543</u>	<u>114 078 494</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-193	-248
Övriga fordringar	Not 8	5 220	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	187 410	76 760
		<u>192 437</u>	<u>76 512</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank		1 431 459	1 450 765
		<u>1 431 459</u>	<u>1 450 765</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 623 895</u>	<u>1 527 277</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**114 103 438** **115 605 771**

PK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	63 468 000	63 468 000
Upplåtelseavgifter	14 400 000	14 400 000
Fond för yttre underhåll	1 283 593	1 101 863
	<u>79 151 593</u>	<u>78 969 863</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 002 311	-5 834 139
Årets resultat	-893 205	-986 442
	<u>-7 895 517</u>	<u>-6 820 581</u>

Summa eget kapital

71 256 076 72 149 282**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>41 856 049</u>	<u>42 765 600</u>
		41 856 049	42 765 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	400 000	0
Leverantörsskulder		315 260	355 299
Övriga skulder	Not 12	0	15 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>276 053</u>	<u>320 246</u>
		991 313	690 889

Summa skulder

42 847 362 43 456 489**Summa eget kapital och skulder****114 103 438****115 605 771**

AK

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	10-20

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

AK



Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 448 144	2 448 144
	Hyror	129 500	130 500
	Elintäkter	90 994	87 802
	Övriga intäkter	157 626	164 697
		2 826 264	2 831 143
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	371 833	420 839
	Reparationer	71 832	63 805
	El	158 497	217 901
	Uppvärmning	453 974	417 495
	Vatten	101 149	118 929
	Sophämtning	61 320	58 091
	Kabel-TV, internet	130 468	130 057
	Övriga avgifter	33 725	38 210
	Förvaltningsarvoden	62 256	36 694
	Övriga driftskostnader	66 809	61 512
		1 511 863	1 563 533
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	13 270	80 992
		13 270	80 992
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 750	12 500
	Medlemsavgifter	20 690	26 050
		34 440	38 550
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 823 951	1 714 461
		1 823 951	1 714 461

AK



Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		2013			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	113 480 000	113 480 000			
Årets investeringar	969 900	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 449 900	113 480 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 573 406	-6 858 945			
Årets avskrivningar	-1 823 951	-1 714 461			
Utgående avskrivningar	-10 397 357	-8 573 406			
Utgående bokfört värde	104 052 543	104 906 594			
Taxeringsvärde för Peterson Berger 1					
Byggnad - bostäder	41 000 000	33 000 000			
	41 000 000	33 000 000			
Mark - bostäder	8 000 000	6 200 000			
	8 000 000	6 200 000			
Taxeringsvärde totalt	49 000 000	39 200 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	744 900	0			
Årets investering	225 000	744 900			
Omfört till byggnad	-969 900	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	744 900			
Not 8 Övriga fordringar					
Övriga fordringar	5 220	0			
	5 220	0			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 410	76 760			
	187 410	76 760			
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	457272	0,80%	2020-01-30	14 179 000	0
Stadshypotek	477340	0,65%	2020-01-14	14 497 049	0
Stadshypotek	535735	0,60%	2020-10-30	13 580 000	400 000
				42 256 049	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 856 049
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 256 049
not 11 Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			400 000	400 000	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				44 039 000	44 039 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	15 344
				0	15 344



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	49 102	73 901
Övriga upplupna kostnader	10 500	27 493
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>216 451</u>	<u>218 852</u>
	276 053	320 246

Falkenberg *6 april* 2020

Anita Liljedahl
Anita Liljedahl

Lars-Olof Falk
Lars-Olof Falk

Birgitta Sörling Enocksson
Birgitta Enocksson

Carl-Åke Dansund
Carl-Åke Dansund

Ingvar Johansson
Ingvar Johansson

Min revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Artur Kozak

Artur Kozak
BoRevision AB, av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Falkenberg 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

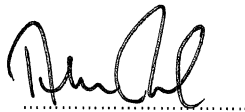
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skoptisk 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 överträdelse 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 den 8 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB