

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsförening Bovieran i Varberg

Org.nr 769616-9148

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2021-01-01--2021-12-31,**  
föreningens 10:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen skall även stärka gemenskapen bland medlemmarna. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

Föreningens fastighet Droppstenen 1 i Varberg bebyggdes åren 2011-2012.

På fastigheten finns 3 st bostadshus med adressen Droppstensgatan 1.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2	rok	762 m <sup>2</sup>
		36 st	3	rok	2 996 m <sup>2</sup>
		48 st			3 758 m <sup>2</sup>
P-platser	Hyresrätt	56 st			
		56 st			
Totalt		104 st			3 758 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Droppbevattning installerad
- Glastaket och norra glasväggen förstärkta
- Energiåtervinningen i trädgård förbättrad
- Rensning av luftkanaler
- Rekonstruktion av golvvärme fortgår
- Gemensam el införd
- Rengöring av tak och väggar i glasgård
- Färdigställande av takreparation
- Färdigställande av bergvärme och solenergi
- Målning av linjer på parkeringen
- Omläggning partier av parkeringsplatser
- Installation av 10 st laddstolpar

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK besiktning

Fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året. Stadseenlig underhållsplan har upprättats. Denna kommer att uppdateras årligen.

De närmaste åren planeras följande:

- Rensning och smörjning av glastak

### Budget för år 2022

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 150 000 kr reserverats för 2022 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 824 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att inte höja årsavgifter från och med 2022. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 824 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 190 000 kr. Under året har föreningen amorterat 9 145 000 kronor.

### Övrigt

Föreningen har under de senaste åren drivit ett ärende mot Bovieran AB då föreningen har dragits med fuktproblem i taken. Problemet med fukten är åtgärdat av föreningen. En överenskommelse mellan föreningen och Bovieran har träffats om att Bovieran ska ersätta föreningen med 8 370 467 kronor för uppkommen skada. Pengarna betalades ut till Bovieran i februari månad 2021.

*M*

#### Väsentliga avtal

- |                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| • HSB             | Administrativt avtal           |
| • LF              | Fastighetsförsäkring           |
| • Telia           | Tv och bredband                |
| • Tyris           | Städning                       |
| • DL Profil       | Skötsel av innerträdgård       |
| • Elektro Emanuel | Underhåll branddator           |
| • UBA             | Service Klimatdatoroch glastak |
| • Anticimex       | Skadedjursbekämpning           |
| • Entremattor     | Mattor i entré                 |
| • RC hiss         | Tillsyn och service av hiss    |
| • Curves          | Energimätning                  |
| • Storuman        | inköp el                       |

#### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27. På stämman deltog 50 medlemmar.

I början hade föreningen 69 st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 69 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Karl-Arne Andersson	ordförande
Kjell-Arne Skoglösa	vice ordförande
Eva Svensson	sekreterare
Hans Olsson	ledamot
Ann-Christin Olsson	ledamot
Birgitta Kaaling-Wukics	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Karl-Arne Andersson, samt ledamöterna Eva Svensson och Hans Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening.

Föreningsvalda revisor har varit Birgitta Björding och Karin Broberg, valda av föreningen. Magnus Emilsson från Borevision har varit extern revisor, med Malin Johannesson som suppleant, utsedda av stämman.

Valberedning har varit Göran Lönngren, sammankallande, Birgitta Mattila och Pia Andersson.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättn, tkr	3 382	3 400	3 360	3 195	3 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	-948	-614	-847	-759	-504
Soliditet i %	58	54	53	53	61
Eget kapital, tkr	67 933	68 881	69 494	70 342	71 100
Taxeringsvärde, tkr	66 000	66 000	66 000	53 200	53 200
- varav byggnad, tkr	51 000	51 000	51 000	43 000	43 000
Underhållsfond tkr	1 058	1 142	1 006	974	791
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	823	823	808	808	783
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	12 823	15 257	15 628	14 369	12 241
Belåningsgrad %	73	87	88	102	87
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	115	148	162	129	120

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 698 788	0	1 141 536	-4 345 827	-613 875
Avsättning underhåll -21			150 000	-150 000	
Ianspråk. yttre underhåll - 21			-233 522	233 522	
Överföring till balanserat resultat				-613 875	613 875
Årets resultat					-947 808
Belopp vid årets slut	72 698 788	0	1 058 014	-4 876 180	-947 808

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-4 876 180
Årets resultat	<u>-947 808</u>
	-5 823 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-5 823 988</u>
	-5 823 988

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 058 014 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 381 570	3 400 279
Övriga rörelseintäkter		0	7 877
Summa rörelsens intäkter		3 381 570	3 408 156
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 800 126	-1 583 246
Periodiskt underhåll	Not 3	-233 522	-14 650
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 060	-27 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-71 535	-74 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 767 525	-1 767 525
Summa rörelsens kostnader		-3 899 768	-3 467 371
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-518 198</b>	<b>-59 215</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 858	2 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 467	-556 971
Summa finansiella poster		-429 609	-554 660
<b>Årets resultat</b>		<b>-947 808</b>	<b>-613 875</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-947 808	-613 875
Reservering till fond för yttre underhåll		-150 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		233 522	14 650
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-864 285</b>	<b>-749 225</b>

M

**Balansräkning****2021-12-31 2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	93 258 307	95 018 332
Mark			22 031 375	22 031 375
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	60 000	67 500
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	8 603 855
			<u>115 349 682</u>	<u>125 721 061</u>

Summa anläggningstillgångar 115 349 682 125 721 061

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7	231
Övriga fordringar		Not 10	17 690	21 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	91 944	93 967
			<u>109 641</u>	<u>115 985</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 831 966 454 626

*Kassa och bank*

Kassa och bank Not 13 551 670 433 528  
551 670 433 528

Summa omsättningstillgångar 1 493 277 1 004 139

**Summa tillgångar****116 842 959 126 725 200**

**Balansräkning****2021-12-31 2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

72 698 788 72 698 788

Fond för yttre underhåll

1 058 014 1 141 536

---

73 756 802 73 840 324*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 876 180 -4 345 827

Årets resultat

-947 808 -613 875

---

-5 823 987 -4 959 702

Summa eget kapital

---

67 932 814 68 880 622**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 46 000 000 46 000 000

---

46 000 000 46 000 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 2 190 000 11 335 000

Leverantörsskulder

205 395 209 792

Övriga skulder

Not 15 48 022 15 825

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 466 727 283 962

---

2 910 144 11 844 579

Summa skulder

---

48 910 144 57 844 579**Summa eget kapital och skulder**

---

**116 842 959 126 725 200**

p/

**Noter**

**2021-01-01**      **2020-01-01**  
**2021-12-31**      **2020-12-31**

**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	1,7
Inventarier	20,0

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 framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**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 för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 524 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 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.







Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	3 093 696
	Hyror	136 459
	Elintäkter	129 643
	Åter moms IMD 2019	0
	Övriga intäkter	21 772
		<b>3 381 570</b>
		<b>3 408 156</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	456 959
	Reparationer	73 129
	El	616 363
	Vatten	167 946
	Sophämtning	78 843
	Kabel-TV, internet	133 563
	Fastighetsförsäkring	66 274
	Förvaltningsarvoden	87 332
	Övriga driftskostnader	119 717
		<b>1 800 126</b>
		<b>1 583 572</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	233 522
		<b>233 522</b>
		<b>14 650</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	13 750
	Medlemsavgifter	13 310
		<b>27 060</b>
		<b>27 750</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	59 759
	Revisorsarvode	4 730
	Löner och andra ersättningar	18
	Sociala kostnader	6 584
		<b>71 091</b>
		<b>58 800</b>
		<b>4 650</b>
		<b>0</b>
		<b>6 476</b>
		<b>69 926</b>
	<b>Övriga anställda</b>	
	Löner och ersättningar	444
		<b>1 387</b>



Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga personalkostnader	0	2 887
	444	4 274
<b>Totalt</b>	<b>71 535</b>	<b>74 200</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivningar		
Byggnader	1 760 025	1 760 025
Inventarier	7 500	7 500
	<b>1 767 525</b>	<b>1 767 525</b>

me



Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2122				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2012				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 533 131	106 533 131			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 533 131	106 533 131			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 514 799	-9 754 774			
Årets avskrivningar	-1 760 025	-1 760 025			
Utgående avskrivningar	-13 274 824	-11 514 799			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>93 258 307</b>	<b>95 018 332</b>			
Taxeringsvärde för Droppstenen 1					
Byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000			
	51 000 000	51 000 000			
Mark - bostäder	15 000 000	15 000 000			
	15 000 000	15 000 000			
Taxeringsvärde totalt	66 000 000	66 000 000			
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	106 743	31 743			
Årets investeringar	0	75 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 743	106 743			
Ingående avskrivningar	-39 243	-31 743			
Årets avskrivningar laddstolpar	-7 500	-7 500			
Årets utrangeringar	0	0			
Utgående avskrivningar	-46 743	-39 243			
<b>Bokfört värde</b>	<b>60 000</b>	<b>67 500</b>			
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	8 603 855	8 603 855			
Årets investering	-8 603 855	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	8 603 855			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	17 690	21 787			
	17 690	21 787			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 944	93 967			
	91 944	93 967			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SBAB Brf-konto				Fast ränta	831 966
					831 966
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Varberg sparbank				551 670	433 528
				551 670	433 528

**Noter****2021-12-31****2020-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	29178909	1,01%	2023-02-14	16 000 000	0
SBAB	29545804	0,44%	2022-11-21	2 190 000	2 190 000
SBAB	30763033	0,90%	2023-02-14	16 000 000	0
SBAB	31354536	0,65%	2023-08-15	14 000 000	0
				<b>48 190 000</b>	<b>2 190 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **46 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 840 000

Kortfristig del av långfristig skuld **2 190 000** **11 335 000**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 000 kronor.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 60 000 000 60 000 000

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	43 000	15 825
Övriga kortfristiga skulder	5 022	0
	<b>48 022</b>	<b>15 825</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	15 127	21 270
Övriga upplupna kostnader	162 106	13 000
Förutbetalda hyror och avgifter	289 494	249 692
	<b>466 727</b>	<b>283 962</b>



HSB - där möjligheterna bor

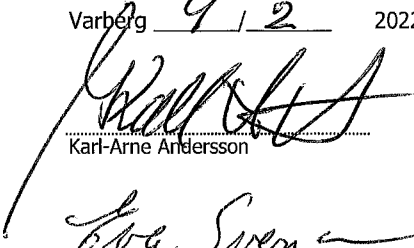
Bostadsrättsföreningen Bovieran Varberg, 769616-9148

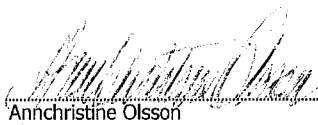
**Noter**

**2021-12-31**

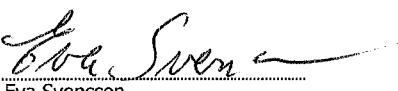
**2020-12-31**

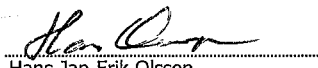
Varberg 9/2 2022

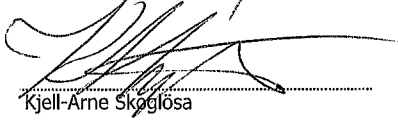
  
Karl-Arne Andersson

  
Annchristine Olsson

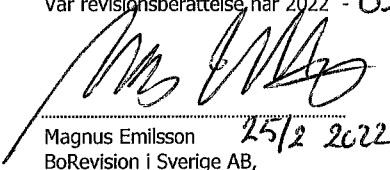
  
Birgitta Kaaling Wukics

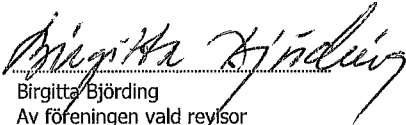
  
Eva Svensson

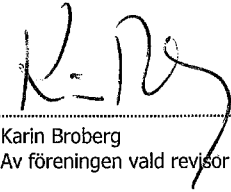
  
Hans Jan-Erik Olsson

  
Kjell-Arne Skoglösa

Vår revisionsberättelse, har 2022 - 02 - 09 upprättats beträffande denna årsredovisning

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB,

  
Birgitta Björding  
Av föreningen vald revisor

  
Karin Broberg  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bovieran i Varberg, org.nr. 769616-9148

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran i Varberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bovieran i Varberg för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### 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:

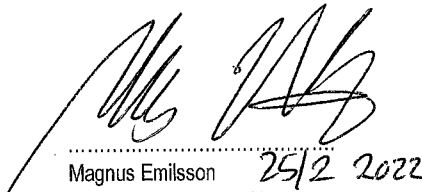
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

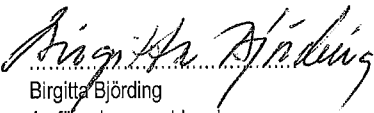
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

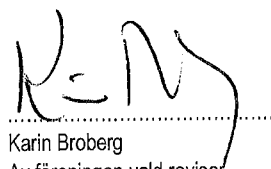
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 9 / 2 2022

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Birgitta Björding  
Av föreningen vald revisor

  
Karin Broberg  
Av föreningen vald revisor