

ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening Bovieran i Falkenberg
Org.nr 769624-2044

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01--2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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 Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes åren 2012-2013 på fastigheten Peterson-Berger 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st 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 olycksfallförsäkring för föreningens medlemmar i Bovieran och för aktiviteter i föreningens regi utanför fastigheten.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12		2	rok	762	m ²
		36		3	rok	3 074	m ²
		48				3 836	m ²
P-platser		51					
Totalt		99				3 836	m ²

AK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Underhåll**

Under året har föreningen ej genomfört några större underhållsåtgärder. Stormskadan från 2015 är åtgärdad men ej reglerad med försäkringsbolaget.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt och underhållsplanen uppdateras årligen. I Budgeten för 2017 har avsatts 195 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 626 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2017 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2017-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 666 kr/kvm inkl. bredband/TV och IP-telefoni.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 739 000 kr. Banklånen är förlagda till Handelsbanken i Falkenberg. Lånen är fördelade på tre lika delar med 1/3 rörligt lån i 3-månaders intervaller, 1/3 på 3 år (2019) och 1/3 på 4 år (2020). Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. Amortering sker med 400 000:-/år på det 4-åriga banklånet

Enligt de nya avskrivningsreglerna som kom 2014 ökar föreningens avskrivning på fastigheten avsevärt. Detta påverkar inte föreningens betalningsförmåga eller kassaflöde. P g a omläggning av föreningens lån med bättre ränta ökar det positiva kassaflödet ytterligare.

Resultatet för 2016 inklusive avskrivningar är -901 000 kr, men det verkliga resultatet är +814 000 kr.

Under 2016 har stormskadan betalats med 651 000 kr som är en fordran på försäkringsbolaget. Skanska har ytterligare fordran för stormskadan på 286 000 kr.

Fonden för yttre underhåll uppgår vid årets slut till 380 000 kr efter avsättning med 195 000 kr under 2016.

Dispositionsfonden uppgår vid årets slut till 175 000 kr.

Övrigt

Avtal:

Ekonomiska förvaltningen HSB Göta, Falkenberg

Fastighetskötseln HSB Göta, Falkenberg

Trädgårdsskötsel Ambius AB

Kabel-TV, bredband Telia

Gas Eon

El Svensk naturenergi 

Trädgårdsavtal med Ambius AB och el-avtal med Svensk Naturenergi har under året omförhandlats.

Föreningen har under året medverkat i marknadsföringen av konceptet Bovieran i samverkan med Bovieran AB. Föreningen har erhållit ersättning för detta.

Föreningen har även en egen hemsida med adressen www.bovifalken.se.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21. På stämman deltog 68 medlemmar. Extra stämma hölls 2016-06-15, då bl a beslut togs att ej genomföra garagebyggnation, fastställande av nya p-platsavgifter och nya trivselregler.

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar (81). Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

LEDAMÖTER	FUNKTION	VALD T O M ÅRSSTÄMMAN
Ingvar Johansson	Ordförande	2017
Carl-Åke Dansund	Ekonomiansvarig	2018
Lars-Olof Falk	Vice ordförande och sekreterare	2017
Bertil Bengtsson	Ledamot	2017
Giotis Sidiropoulos	Ledamot	2017
Birgitta Sörling-Enocksson	Ledamot	2017
Ninni Gustavsson	Ledamot	2018
Anita Liljedahl	Suppleant	2017
Margaretha Lövgren	Suppleant	2018
Bengt Bagge	Suppleant	2018
Sven Gustafsson	Suppleant	2017
Bengt Staaf	Suppleant	2017

Ninni Gustavsson har avsagt sig sitt uppdrag i styrelsen fr o m 29 september 2016.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ingvar Johansson, Birgitta Sörling Enocksson, Bertil Bengtsson, Lars Falk och Giotis Sidiropoulos samt suppleanterna Anita Liljedahl, Sven Gustafsson, Bengt Staaf.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningens firma tecknas var för sig av Ingvar Johansson och Carl-Åke Dansund. Lars-Olof Falk och Anita Liljedahl är ersättare, som var för sig tecknar föreningens firma. AK

Revisor har varit Gösta Harrysson och Anita Stuhre med Ragnhild Lenner som suppleant.
Extern revisor från BoRevision AB har varit Arthur Kozak med Susanne Larsson som ersättare.

Valberedning har varit Ove Olsson sammankallande, Anita Ackerlöv, Berit Nilsson och Kurt Svensson.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2721	2 708	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-901	- 1 401	-1 609
Balansomslutning, tkr	118 432	119 532	120 935
Eget kapital, tkr	74 143	75 055	76 364
Taxeringsvärde, tkr	39 200	33 315	33 315
- varav byggnad, tkr	33 000	29 000	29 000
Underhållsfond tkr	380	185	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	626	613	605
Bankskuld kr/m ²	11 402	11 480	11 480
Räntekostnader kr/m ²	98	266	311

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	75 054 786	76 364 034
Förändring disp.fond	-11 148	91 928
Årets resultat	-900 578	-1 401 175
Belopp vid årets utgång	74 143 060	75 054 786

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 10.

AK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-3 204 217
Årets resultat	<u>-900 578</u>
	-4 104 795

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt den ekonomiska planen	195 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Förändring av dispositionsfond	-11 148
Balanserat resultat	<u>-4 288 647</u>
	-4 104 795

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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-2044

Brf Bovieran Falkenberg, 769624-2044

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	<u>2 721 477</u>	<u>2 707 626</u>
Summa rörelsens intäkter		2 721 477	2 707 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 516 432	-1 364 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-12 988	-10 200
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 690	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-1 714 461</u>	<u>-1 714 461</u>
Summa rörelsens kostnader		-3 245 571	-3 089 594
Rörelseresultat		-524 094	-381 968
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-376 484</u>	<u>-1 019 207</u>
Summa finansiella poster		-376 484	-1 019 207
Årets resultat		-900 578	-1 401 175

AK



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-2044

Brf Bovieran Falkenberg, 769624-2044

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 108 335 516 110 049 977

Mark

8 427 000 8 427 000

116 762 516 118 476 977

Summa anläggningstillgångar

116 762 516 118 476 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 763 873

Övriga fordringar

Not 9 651 451 4 710

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 801 111 566

725 015 117 149

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Handelsbanken

944 243 938 360

944 243 938 360

Summa omsättningstillgångar

1 669 258 1 055 509

Summa tillgångar

118 431 774 119 532 486

AK



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769624-2044

Brf Bovieran Falkenberg, 769624-2044

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

63 468 000	63 468 000
14 400 000	14 400 000
379 855	184 855
<u>78 247 855</u>	<u>78 052 855</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-3 204 217	-1 596 893
-900 578	-1 401 175
<u>-4 104 795</u>	<u>-2 998 069</u>

Summa eget kapital

<u>74 143 060</u>	<u>75 054 786</u>
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11	<u>43 339 000</u>	<u>44 039 000</u>
	43 339 000	44 039 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	400 000	0
	221 706	219 410
	4 863	0
Not 12	<u>323 145</u>	<u>219 289</u>
	949 714	438 699

Summa skulder

<u>44 288 714</u>	<u>44 477 699</u>
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>118 431 774</u>	<u>119 532 486</u>
---------------------------	---------------------------

AK



Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

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.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen fastighetsavgift på bostadsdelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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. ^{AK}



Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 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 3 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 400 192	2 353 104
Hyror	162 114	219 502
TV, internet	122 112	122 112
Övriga intäkter	37 059	12 908
	2 721 477	2 707 626
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	397 396	360 955
Reparationer	115 059	75 222
El	114 539	117 217
Uppvärmning	453 575	361 223
Vatten	118 634	108 348
Sophämtning	63 753	62 448
TV, internet	127 079	127 408
Fastighetsförsäkring	30 117	31 629
Förvaltningsarvoden	49 212	72 360
Övriga driftskostnader	47 068	51 032
	1 516 432	1 367 842
Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 988	10 200
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Löner och andra ersättningar	900	0
Övriga		
Löner och ersättningar	790	0
Totalt	1 690	0
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 714 461	1 714 461

AK



Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 8 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2013					
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	113 480 000	113 480 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 480 000	113 480 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 430 023	-1 715 562			
Årets avskrivningar	-1 714 461	-1 714 461			
Utgående avskrivningar	-5 144 484	-3 430 023			
Utgående bokfört värde	108 335 516	110 049 977			
Taxeringsvärde för Peterson Berger 1					
Byggnad - bostäder	33 000 000	29 000 000			
	33 000 000	29 000 000			
Mark - bostäder	6 200 000	4 315 000			
	6 200 000	4 315 000			
Taxeringsvärde totalt	39 200 000	33 315 000			
Not 9 Övriga fordringar					
Falkenbergs kommun	0	4 710			
Försäkringsskada	651 451	0			
	651 451	4 710			
Not 10 Eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 468 000	14 400 000	184 855	-1 596 893	-1 401 175
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			195 000		-195 000
Förändring dispositionsfond			0	-11 148	0
Överföring till balans. Resultat				-1 596 175	1 596 175
Årets resultat					-900 578
Belopp vid årets slut	63 468 000	14 400 000	379 855	-3 204 217	-900 578
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	24079	1,03%	2018-10-30	14 679 000	0
Stadshypotek	253870	0,60%	2017-01-12	14 680 000	0
Stadshypotek	240800	1,30%	2019-10-30	14 380 000	400 000
				43 739 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 339 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 739 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				400 000	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				44 039 000	44 039 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				76 624	46 265
Övriga upplupna kostnader				10 500	56 788
Förutbetalda hyror och avgifter				236 021	116 236
				323 145	219 289

AK



HSB - Högskolebyråerna

Org Nr: 769624-2044

Brf Bovieran Falkenberg, 769624-2044

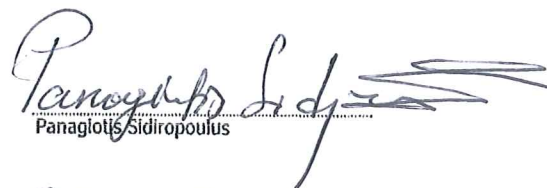
Noter

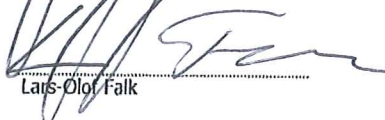
2016-12-31 2015-12-31

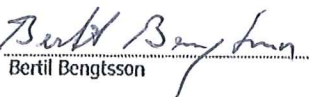
Falkenberg 175 2017


Ingvar Johansson


Carl-Ake Dansund

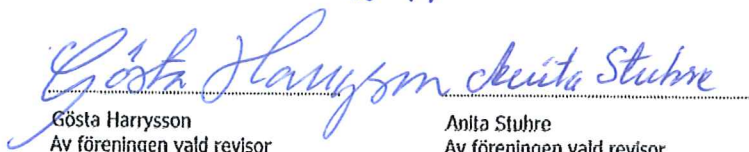

Panagiotis Sidiropoulos


Lars-Olof Falk


Bertil Bengtsson


Birgitta Enochsson

Vår revisionsberättelse har 2017 - 05 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Gösta Harrysson
Av föreningen vald revisor

Anita Stuhre
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Falkenberg för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Bostadsrättsföreningen Bovieran Falkenberg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i

förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

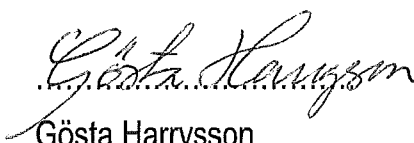
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag,

vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

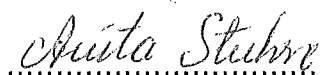
Falkenberg den 19/5 2017



Arthur Kozak
BoRevision AB



Gösta Harrysson
Förtroendevald revisor



Anita Stuhre
Förtroendevald revisor