

Årsredovisning

för

BRF Ugglan 26

769610-3204

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Ugglan 26, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-10 och nuvarande stadgar registrerades under 2006-10-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Ugglevägen 26 i Nacka har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 238:5	1950	Nacka

Fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar, med souterrängplan och vind. Total yta är 1143 m2 som fördelas på 12 lägenheter som alla är bostadsrätter, 2 lokaler och 2 garage. En lokal är gästbostad med bastu samt samlingslokal för föreningen. En lokal hyrs ut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	Atelje	5 rok	6 rok
2	1	1	2	5	1

Föreningen har 4 parkeringsplatser och 2 garageplatser, som alla vid årets slut var uthyrda.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av styrelsen som agerar teknisk förvaltare för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Trappstädning - Alicja Lewsza
- Bergvärme - Brf Magnus 2
- Vatten och hushållssopor - Nacka Vatten och Avfall AB
- Elleverans - Nacka Energi AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Status</u>
Värmepanna (U28)	2004-2005	Klart
Takreparation	2006	Klart
Radonmätning	2007	Klart och godkänt resultat
Stammar	2007	Mätningar gjorda, aktuellt 2022-2027
Fönster	2008	Klart
Trapphuset	2008	Klart
OVK-mätning	2009	Klart och godkänt resultat
Energideklaration	2009	Klart
Balkonger målning	2009	Klart
Stammar spolning	2010	Klart
Dränering framför porten	2011	Klart
Vattenskada i lgh 1002	2011	Klart
Vattenskada i lgh 1103	2012	Klart
Trappa utomhus (sö)	2012	Klart
Fiberinstallation	2013	Klart
Trappbelysning	2013	Klart
Bergvärmepump (U28)	2013	Klart
Samlingslokal, bastu	2014	Klart
Nya Serviceledningar (VA)	2014	Klart
OVK-mätning	2016	Klart och godkänt resultat
Brandlucka, Ny	2016	Klart
Brandinspektion	2016	Klart
Brandinspektion, åtgärder	2017	Klart
Entrédörr, renovering	2017	Klart
Ventilationsfläkt, renovering	2017	Klart
Relining samtliga avloppsstammar	2018	Klart
Renovering av elstammar och fastighetsel	2019	Klart

Renovering av föreningens lokal	2019	Klart
Ny elkabel från gatan (servis)	2020	Klart
Laddstolpar för elbilar	2020	Klart
Asfaltering gården	2020	Klart
Energideklaration	2020	Klart

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Elrenovering och laddstolpar för elbilar

Fastighetens elrenovering med ny elcentral, stigare och fastighetsel som genomfördes under 2019 har fortsatt under 2020 med dragning av ny elkabel från gatan. I samband med detta drogs elkablar från en extra elcentral i garaget till två nya laddstolpar med 4 laddpunkter. Draging av kabel för ytterligare laddstolpar på den södra sidan av gårdsplanen är förberedd.

Elförsörjningen till husets utsugsfläkt har också bytts under året.

Markarbeten och parkeringsplatser

Efter omfattande grävarbeten i samband med nya elkablar har hela gården på framsidan asfalterats om och snyggats upp. Ytan har också utökats genom borttagande av en gammal stentrappa samt delar av trädgårdsslutningen mot söder som förberetts för nya planteringar.

Behovet av fler parkeringsplatser kvarstår, men planerna på utökad parkeringsyta har skjutits på framtiden.

Underhållsplan

Med stöd av Fastighetsägarna har styrelsen under året tagit fram en underhållsplan som kan ge underlag för fortsatta beslut om renoveringar och åtgärder för att bevara fastighetens goda standard.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Föreningens egenkontroll utförs regelbundet av medlemmarna i samband med städdagar höst och vår.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva den tekniska förvaltningen så att avgiftsnivån kan hållas så låg som möjligt, givet fastighetens behov av grundläggande renoveringar och underhåll.

Energideklaration för huset och sotning av samtliga eldstäder har genomförts under året.

Styrelsen tar inte ut något arvode för sitt arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Inga medlemslägenheter har överlåtits under året och antalet medlemmar var 15 både vid räkenskapsårets början och slut.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Unni Jerndal	Ordförande
Ingegerd Dahlfors	Sekreterare
Inyang Eyoma Bergenstråle	Ledamot
Leif Lindberg	Ledamot
Mia Ekeberg	Ledamot
Maria Alfredéen	Suppleant
Peter Fredman	Suppleant
Alexandra Havkwist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden, 14 ordinarie styrelsemöten och ett extra styrelsemöte.

Revisor

Tobias Benne Godkänd revisor

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes ingen valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Under året renoverade föreningen fastighetens strömförsörjning - den sk elservisen för att klara framtida kapacitetsbehov. Samtidigt installerades också laddstolpar för elbil. Investeringen finansierades med lån och statligt bidrag för laddstolpar från Statens Naturvårdsverk. Föreningen erhöll maximalt bidrag som reducerade kostnaden med 50%.

Avgifterna i föreningen höjdes per 1 juli med 10%. Højningen var ett första steg för att möta föreningens långsiktiga behov av ökade intäkter efter konsultation med revisorn.

Styrelsen har beredskap för ytterligare højningar när fastighetens underhållsplan är på plats och fortsatta renoveringsbehov kan beräknas på lång sikt.

För 2021 planeras renovering av tappvattenledningar.

Under året har nya lån om 200 000 kr tagits upp. Föreningen har också kontinuerligt omförhandlat befintliga lån till lägre ränta. Föreningens soliditet är god.

En fortsatt god ekonomi är beroende av intäkter som möter kostnader för renoveringar, ränteläget och uppvärmningskostnader. Medlemmarna bidrar själva till lägre kostnader i allmänhet med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder i lägenheterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% per den 1 juli 2020.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	697	637	644
Resultat efter finansiella poster	-375	-810	-1 511
Soliditet (%)	37,0	40,3	48,0
Lån per kvm bostadsyta	5	5	4
Årsavgifter per kvm (kr)	579	551	554

Förändring av eget kapital

	Insatser/ upplåtelser	Reserv fond	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 692 754	318 750	192 801	-2 930 476	-810 338	3 463 491
Disp av föreg års resultat				-810 338	810 338	0
Förändring under året			50 079	-50 079	-375 400	-375 400
Belopp vid årets utgång	6 692 754	318 750	242 880	-3 790 893	-375 400	3 088 091

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 790 893
årets förlust	-375 400
	-4 166 293

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	-50 079
i ny räkning överföres	-4 116 214
	-4 166 293

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	697 220	636 622
Övriga rörelseintäkter	2	61 305	7 793
Summa rörelseintäkter		758 525	644 415
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-705 451	-1 080 508
Driftskostnader	4	-71 850	-75 877
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-152 103	-98 187
Avskrivningar	6	-145 573	-145 573
Summa rörelsekostnader		-1 074 977	-1 400 145
Rörelseresultat		-316 452	-755 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-216	-180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 732	-54 428
Summa finansiella poster		-58 948	-54 608
Resultat efter finansiella poster		-375 400	-810 338
Årets resultat		-375 400	-810 338

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 796 658

7 942 231

Summa materiella anläggningstillgångar

7 796 658

7 942 231

Summa anläggningstillgångar

7 796 658

7 942 231

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

5 460

726

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 808

81 854

Summa kortfristiga fordringar

54 268

82 580

Kassa och bank

Kassa och bank

463 121

562 030

Summa kassa och bank

463 121

562 030

Summa omsättningstillgångar

517 389

644 610

SUMMA TILLGÅNGAR

8 314 047

8 586 841

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 692 754

6 692 754

Reservfond

318 750

318 750

Fond för yttre underhåll

242 880

192 801

Summa bundet eget kapital

7 254 384

7 204 305

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 790 893

-2 930 476

Årets resultat

-375 400

-810 338

Summa ansamlad förlust

-4 166 293

-3 740 814

Summa eget kapital

3 088 091

3 463 491

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

946 096

946 096

Övriga skulder

9

9 345

15 600

Summa långfristiga skulder

955 441

961 696

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 083 805

3 964 805

Leverantörsskulder

53 807

83 304

Skatteskulder

43 532

42 788

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

89 371

70 757

Summa kortfristiga skulder

4 270 515

4 161 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 314 047

8 586 841

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen tillämpar K2 (BFNAR 2006:10). Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Ombyggnation	20 år
Bergvärme	15 år
Byggnad	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	596 308	567 912
Hyra p-plats	17 640	16 800
Hyra lokal	63 328	36 300
Garage ej moms	18 900	14 250
El lokal	1 045	1 360
	697 221	636 622

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	465	4 409
Övriga ersättningar och intäkter	60 840	3 384
	61 305	7 793

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-472 643	-875 044
Markytor, trädgård	-13 500	0
Värme	-132 737	-146 486
El	-41 444	-16 589
Sophämtning/renhållning	-18 488	-15 428
Vatten och avlopp	-26 639	-26 961
	-705 451	-1 080 508

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-13 309	-13 164
Entrémattor	-4 822	-4 728
Övriga fastighetskostnader	-5 324	-10 702
Fastighetsförsäkring	-26 317	-25 829
Fastighetsskatt	-22 078	-21 454
	-71 850	-75 877

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-17 375	-14 062
Konsulttjänster	-88 100	0
Fastighetsförvaltning	-37 876	-37 376
Möteskostnader	-362	-400
Bankkostnader	-3 206	-3 452
Kostnad Lantmäteriet	0	-37 755
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 184	-5 142
	-152 103	-98 187

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-44 026	-44 026
Ombyggnad	-44 617	-44 617
Bergvärme	-56 930	-56 930
	-145 573	-145 573

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	7 100 965	7 100 965
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7 100 965	7 100 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-88 052	-44 026
Årets avskrivningar enligt plan	-44 026	-44 026
Utgående avskrivning enligt plan	-132 078	-88 052
Planenligt restvärde vid årets slut	6 968 887	7 012 913
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 077 000	9 077 000
Mark	7 616 000	7 616 000
	16 693 000	16 693 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 200 000	16 200 000
Lokaler	493 000	493 000
	16 693 000	16 693 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början (ombyggnation, bergvärme)	1 746 302	1 746 302
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 746 302	1 746 302
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början (ombyggnation, bergvärme)	-816 984	-715 437
Årets avskrivningar enligt plan	-101 547	-101 547
Utgående avskrivning enligt plan	-918 531	-816 984
Planenligt restvärde vid årets slut	827 771	929 318
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	6 968 887	7 012 913
Ombyggnad (ombyggnation, bergvärme)	827 771	929 318
	7 796 658	7 942 231

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,07	2021-01-14	1 331 250	1 406 250
Stadshypotek	1,07	2021-03-02	493 750	498 750
Stadshypotek	1,07	2021-02-22	199 000	0
Stadshypotek	0,60	2022-12-01	406 120	406 120
Stadshypotek	0,60	2022-12-01	539 976	539 976
Stadshypotek	1,07	2021-01-14	500 000	500 000
Stadshypotek	1,07	2021-01-14	609 805	609 805
Stadshypotek	1,07	2021-01-14	250 000	250 000
Stadshypotek	1,47	2021-09-30	700 000	700 000
			5 029 901	4 910 901

Kortfristig del av långfristig skuld

4 083 805

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deposition	600	600
Deposition lokal	8 745	15 000
	9 345	15 600

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 480 000	6 480 000
	6 480 000	6 480 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, signatur enligt signaturblad

Inyang Eyoma Bergensråle

Mia Ekeberg

Unni Jerndal
Ordförande

Leif Åke Lindberg

Ingegerd Dahlfors

Min revisionsberättelse har lämnats enligt signaturblad

Tobias Benne
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ugglan 26

Org.nr 769610-3204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ugglan 26 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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.

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 misstag.

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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ugglan 26 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 överträdelser 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt signaturblad

Tobias Benne
Godkänd revisor