

Årsredovisning

för

BRF Ugglan 26

769610-3204

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Ugglan 26, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 har renoverats under året och 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.


LL Y 20

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

hh
y
SD

Renovering av föreningens lokal

2019

Klart

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av uthyrningslokal

Under året har en uthyrningslokal i souterrängplanet renoverats genomgående. Lokalen på 54 kvm består av två rum med stora fönster mot trädgården, hall, klädkammare, kokvrå, toalett och litet duschutrymme. Viss ombyggnation har gjorts för bättre funktion. All el är utbytt, liksom köksdel och duschkabin. Golv, väggar och tak är nya alternativt nymålade. Lokalen är avsedd för uthyrning till ett mindre företag.

Elrenovering

Fastigheten har elrenoverats under år 2019. Elcentralen är utbytt, liksom stigare och fastighetsel. I lägenheterna har medlemmarna bytt ut elcentralerna löpande. Samtliga är utbytta. Renovering av elledningar återstår i en lägenhet som kommer göras klart under 2020. Elkabeln (servisen) in till huset är daterad och når inte kapacitet för ökad belastning. Föreningen har under slutet av året beställt ny servis och det ligger i plan att byta ut den i början av 2020.

Planering av nya parkeringsplatser och laddstolpar för elbilar

Föreningen har länge sett behovet av fler parkeringsplatser i anslutning till huset och önskar i samband med det erbjuda goda möjligheter att ladda elbilar. Under året har många kontakter tagits med stadsbyggnadskontor, entreprenörer och konsulter. Olika planer har diskuterats, kunskaperna i föreningen har förstärkts. I slutet av året anlätades en arkitekt för att ge föreningen korrekta ritningar som underlag för kommande offerter

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits genom försäljning under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 och vid dess slut 15.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Unni Jerndal	Ordförande
Ingegerd Dahlfors	Sekreterare
Inyang Eyoma Bergenstråle	Ledamot
Leif Lindberg	Ledamot
Mia Ekeberg	Ledamot
Inger Lindberg	Suppleant
Maria Alfredéen	Suppleant
Peter Fredman	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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Benne Godkänd revisor

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 valdes ingen valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Under året investerade föreningen i renovering av elstammar och fastighetsel. Åtgärden finansierades med lån. En lokal totalrenoverades. Årets resultat visar ett underskott på 810 338 kronor efter avskrivningar.

Den fortsatta tekniska förvaltningen omfattar installation av laddstolpar för elbilar vid befintliga p-platser, renovering av färskvattenledningar och utbyggnad av p-platser som kommer att driva ytterligare kostnader under 2020. Föreningens soliditet är alltjämt mycket god.

Under året har ett nytt lån på 500 000 kronor tagits upp. Föreningen har också omförhandlat befintliga lån till lägre ränta. Detta har inneburit att den totala räntekostnaden har minskat trots ökad lånebörda. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl. a marknadsräntorna, kostnader för bergvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under år 2019.

Ld JB
ly JD

Lån

Föreningen har 8 lån hos Handelsbanken om 4 910 901 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

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 1377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	637	644	638
Resultat efter finansiella poster	-810	-1 511	107
Soliditet (%)	40,3	48,0	63,6
Lån per kvm bostadsyta	5	4	3
Årsavgifter per kvm (kr)	551	554	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	153 600	-1 380 561	-1 510 714	4 273 829
Disp av föreg års resultat				-1 510 714	1 510 714	0
Förändring under året			39 201	-39 201	-810 338	-810 338
Belopp vid årets utgång	6 692 754	318 750	192 801	-2 930 476	-810 338	3 463 491

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 930 476
årets förlust	-810 338
	-3 740 814

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	-50 079
i ny räkning överföres	-3 690 735
	-3 740 814

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

hh
JF
y
JD

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	636 622	643 662
Övriga rörelseintäkter	2	7 793	2 218
Summa rörelseintäkter		644 415	645 880
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 080 508	-1 755 353
Driftskostnader	4	-75 877	-74 810
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-98 187	-114 658
Avskrivningar	6	-145 573	-145 573
Summa rörelsekostnader		-1 400 145	-2 090 394
Rörelseresultat		-755 730	-1 444 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-180	-5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 428	-66 195
Summa finansiella poster		-54 608	-66 200
Resultat efter finansiella poster		-810 338	-1 510 714
Årets resultat		-810 338	-1 510 714

HL *[Signature]* SD

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 942 231	8 087 804
Summa materiella anläggningstillgångar		7 942 231	8 087 804
Summa anläggningstillgångar		7 942 231	8 087 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		726	684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 854	71 830
Summa kortfristiga fordringar		82 580	72 514
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		562 030	866 577
Summa kassa och bank		562 030	866 577
Summa omsättningstillgångar		644 610	939 091
SUMMA TILLGÅNGAR		8 586 841	9 026 895

LL 21/12 2019

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 692 754	6 692 754
Reservfond		318 750	318 750
Fond för yttre underhåll		192 801	153 600
Summa bundet eget kapital		7 204 305	7 165 104
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 930 476	-1 380 561
Årets resultat		-810 338	-1 510 714
Summa ansamlad förlust		-3 740 814	-2 891 275
Summa eget kapital		3 463 491	4 273 829
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 910 901	4 547 155
Övriga skulder	9	15 600	600
Summa långfristiga skulder		4 926 501	4 547 755
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 304	102 171
Skatteskulder		42 788	42 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 757	60 736
Summa kortfristiga skulder		196 849	205 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 586 841	9 026 895

LL
JH

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/fakturerings 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.

Handwritten signature and initials: "Hh" and "JD" with a stylized signature in the middle.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	567 912	567 912
Hyra p-plats	16 800	16 800
Hyra lokal	36 300	43 200
Garage ej moms	14 250	15 750
El lokal	1 360	0
	636 622	643 662

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 409	1 138
Övriga ersättningar och intäkter	3 384	1 080
	7 793	2 218

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-875 044	-1 533 274
Markytor, trädgård	0	-558
Värme	-146 486	-169 158
El	-16 589	-11 994
Sophämtning/renhållning	-15 428	-12 826
Vatten och avlopp	-26 961	-27 543
	-1 080 508	-1 755 353

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-13 164	-13 798
Entrémattor	-4 728	-6 908
Övriga fastighetskostnader	-10 702	-5 652
Fastighetsförsäkring	-25 829	-25 439
Fastighetsskatt	-21 454	-21 334
Förändring fast. skatt föreg. år	0	-1 680
	-75 877	-74 811

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-14 062	-10 000
Konsulttjänster	0	-26 063
Fastighetsförvaltning	-37 376	-36 500
Möteskostnader	-400	-7 459
Bankkostnader	-3 452	-2 099
Kostnad Lantmäteriet	-37 755	-27 455
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 142	-5 082
	-98 187	-114 658

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-44 026	-44 026
Ombyggnad	-44 617	-44 617
Bergvärme	-56 930	-56 930
	-145 573	-145 573

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	-44 026	0
Årets avskrivningar enligt plan	-44 026	-44 026
Utgående avskrivning enligt plan	-88 052	-44 026
Planenligt restvärde vid årets slut	7 012 913	7 056 939
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 077 000	8 161 000
Mark	7 616 000	4 906 000
	16 693 000	13 067 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	16 200 000	12 538 000
Lokaler	493 000	529 000
	16 693 000	13 067 000
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)	-715 437	-816 984
Årets avskrivningar enligt plan	-101 547	-101 547
Utgående avskrivning enligt plan	-816 984	-918 531
Planenligt restvärde vid årets slut	929 318	827 771
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	7 012 913	7 056 939
Ombyggnad (ombyggnation, bergvärme)	929 318	1 030 865
	7 942 231	8 087 804

LL
W
JD

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,07	2020-12-01	406 120	406 120
Stadshypotek	1,19	2020-01-10	500 000	500 000
Stadshypotek	1,19	2020-01-10	609 805	609 805
Stadshypotek	1,19	2020-01-10	250 000	250 000
Stadshypotek	1,07	2020-12-01	539 976	599 980
Stadshypotek	1,47	2021-09-30	700 000	700 000
Stadshypotek	1,19	2020-01-13	1 406 250	1 481 250
Stadshypotek	1,19	2020-03-02	498 750	0
			4 910 901	4 547 155
Kortfristig del av långfristig skuld			135 004	60 004

Not 9 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition	600	600
Deposition lokal	15 000	0
	15 600	600

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	6 480 000	4 611 000
	6 480 000	4 611 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av elservis genomförd.

hh *[Signature]* 10

Underskrifter

Stockholm 20/3 2020



Inyang Eyoma Bergensråle



Mia Ekeberg



Unni Jerndal
Ordförande



Leif Åke Lindberg



Ingegerd Dahlfors

Min revisionsberättelse har lämnats 24/3 2020



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 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 2019-12-31 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 2019 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 den 24 mars 2020



Tobias Benne
Godkänd revisor