

ÅRSREDOVISNING
2016
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NATTUGGLAN 14

718000-0486

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Cemil Demircan	Ordförande
Christer Regebro	Sekreterare
Mimmi Jörtsö	Kassör
Bengt Karlsson	Kassör

Suppleanter: Ninos Genc och Touba Rezai.

REVISOR: KPMG AB

Vice värd: Solveig Friman

Valberedning: Stephan Blomqvist och Mina Päivinen.

Fastighetens registerbeteckning är **Nattugglan 14**. Föreningens fastighet omfattar 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhetsyta 3 939 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är kr 30 600 000:-, varav markvärde kr 8 800 000:-.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten är fullvärdes-försäkrad i **TRYGG-HANSA** via Redovisarna AB:s grupp-försäkring.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 009 har köpts av Yoram Marben.

" " 021 " " " Rasmus Green.

" " 025 " " " Robin Eklind.

" " 036 " " " Ivan Kraljevic.

" " 038 " " " Stina Sebardt.

" " 048 " " " Inger Månsson.

" " 066 " " " Susan Grape.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning

Årets avskrivningar utgör kr 354 528:-.

Inre reparationsfond

Ingen avsättning har gjorts i enlighet med stadgarna. Insättning har gjorts med kr 3 871:- och uttag har gjorts med kr 29 255:-.

Eget kapital

	Grund- avgifter	Fond yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Vid årets början	349 000	252 727	280 032	-106 327
Disp. enl. stämmobeslut	0	-179 810	21 183	106 327
Avsättning enl. stämmobeslut	0	52 300	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>49 246</u>
Vid årets slut	349 000	125 217	301 215	49 246

Under året har ventilationsrensning utförts för kr 54.450:-.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rörelsens intäkter, tkr	2 146	2 145	2 142	2 133	2 134
Redovisat resultat, tkr	49	- 106	- 37	- 48	355
Årsavg., genoms kr/kvm	533	533	533	533	529
Värmekostnad, kr/kvm	81	74	74	91	102
Nettoränta, kr/kvm	82	84	84	74	32
Lån, kr/kvm	2 681	2 758	2 834	2 936	3 038

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	301 215
Årets resultat	<u>49 246</u>
	350 461

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	52 300	i enlighet med stadgarna
Tas ur yttre rep.fond	- 54 450	enligt bilaga 5
Förs till dispositionsfonden	<u>352 611</u>	
	350 461	

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning**Brf Nattugglan 14**

718000-0486

	not	2016	2015
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		2 146 430	2 144 705
Summa föreningens intäkter		2 146 430	2 144 705
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-1 418 906	-1 565 445
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-354 528	-354 528
Summa föreningens kostnader		-1 773 434	-1 919 973
Föreningens rörelseresultat		372 996	224 732
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		1 392	3 227
Räntekostnader		-325 142	-334 286
Summa finansiella poster		-323 750	-331 059
Resultat efter finansiella poster		49 246	-106 327
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		49 246	-106 327

Balansräkning

Brf Nattugglan 14

718000-0486

4.

	not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Nattugglan 14			
byggnader	1	17 726 314	17 726 314
./. ack. värdeminskning	1	-6 875 931	-6 521 403
		<u>10 850 383</u>	<u>11 204 911</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 119
Div. fordringar		10 469	23 821
Kassa och bank		885 602	761 606
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		12 668	14 368
		<u>908 739</u>	<u>802 914</u>
Summa tillgångar		11 759 121	12 007 825
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		349 000	349 000
Fond yttre underhåll		125 217	252 727
		<u>474 217</u>	<u>601 727</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Dispositionsfond		301 215	280 032
Årets resultat		49 246	-106 327
		<u>350 462</u>	<u>173 705</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	10 562 375	10 863 239
		<u>10 562 375</u>	<u>10 863 239</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		148 211	116 215
Skatteskuld		8 241	8 241
Upplupna kostnader		60 806	62 252
Förskottsavgifter		0	2 373
Övriga kortfristiga skulder		13 056	12 935
Inre reparationsfond		141 753	167 137
		<u>372 067</u>	<u>369 153</u>
Summa eget kapital och skulder		11 759 121	12 007 825

Notanteckningar

Brf Nattuglan 14

718000-0486

5.

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens anskaffningsvärde à kr 17 726 313:50.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

		<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>		
Not 1	<u>Byggnader</u>				
	Anskaffningsvärde	17 726 314	17 726 314		
	Årets avskrivning	-354 528	-354 528		
	Ackumulerad avskrivning	-6 521 403	-6 166 875		
	Bokfört värde	10 850 383	11 204 911		
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>				
	Byggnad	21 800 000	20 800 000		
	Mark	8 800 000	7 800 000		
		30 600 000	28 600 000		
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>				
	Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2016-12-31	2015-12-31
	Swedb. Hyp. 2559767716	3,00%	2017-09-25	696 131	722 931
	Swedb. Hyp. 2853070148	3,00%	2017-09-25	1 856 244	1 907 808
	Swedb. Hyp. 2853123830	3,05%	2017-09-25	8 010 000	8 232 500
				10 562 375	10 863 239
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år			300 864	
	Avgår långfristig del inom 5 år			1 203 456	
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år			9 058 055	
				10 562 375	

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Not 3 <u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>		
Pantbrev i fastigheten Nattugglan 14	11 966 000	11 966 000

Eskilstuna 2017-03-01



Cecil Demircan



Bengt Karlsson



Christer Regebro



Mimmi Jörtsö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-06

KPMG AB



Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14, org. nr 718000-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förtlöpande 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår 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.

Eskilstuna den 6 mars 2017

KPMG AB



Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	2 100 240	2 100 240
Hyror, P-platser	44 000	42 125
Övriga intäkter	2 190	2 340
	<hr/>	<hr/>
	2 146 430	2 144 705

Specifikation av föreningens kostnader

Rep. och underhåll	221 349	421 589
Fastighetsskötsel	68 178	61 129
El	60 894	68 792
Värme	320 871	293 673
Vatten och avlopp	134 302	133 136
Renhållning	104 655	100 095
Försäkringar, premier	57 749	55 367
Försäkringsskador, sjävrisker	0	1 750
Kabel-TV	47 896	46 836
Förbrukningsmateriel	4 017	1 922
Diverse kostnader	36 335	35 142
Fastighetsavgift / skatt	86 224	84 524
Administration	58 294	58 292
Revisionsarvoden	7 500	4 625
Styrelsearvoden	48 035	44 392
Arbetsersättn. Medlemmar	129 856	131 832
Arbetsgivaravgifter	32 751	22 349
	<hr/>	<hr/>
	1 418 906	1 565 445