



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ali Mohammad Al Alaf	Ledamot
Ellen Sigrid Maria Rova	Ledamot
Niklas Tobias Söderström Randerz	Ledamot

Andreas Mikael Meisingseth	Suppleant
Emma Elisabeth Sunne	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
-----------	------------------	------------

Valberedning

Melisa Jimenez Segura
Maria Norkvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglan Större 2	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

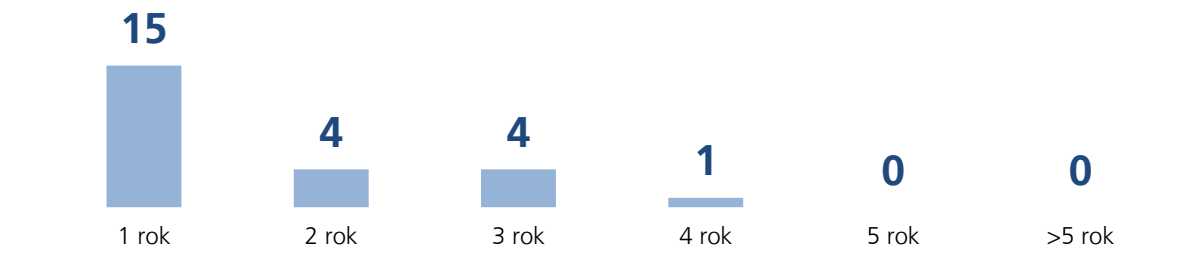
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 156 m², varav 971 m² utgör lägenhetsyta och 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang Bishops Arms	228 m ²	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tätning av fönster	2019
Ommålning av vissa fönster	2019
Åtgärder i Cykelrum	2018
Polera golv i trapphus	2018
Installera fibernät	2017
Renovering av fettavskiljare	2017
Nya handtagslås hiss	2017
Ny hiss	2015
Nya förråd	2015
Ny tvättstuga	2015
Installerat säkerhetsdörrar	2015 - 2016
Ny värmeundercentral	2014
Renovering av husets plåttak	2006
Renovering av stammar (vattenrör/avloppstammar)	2006
Renovering av fönster	2006
Planerat underhåll	År
Måla tak utbyggnad puben	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

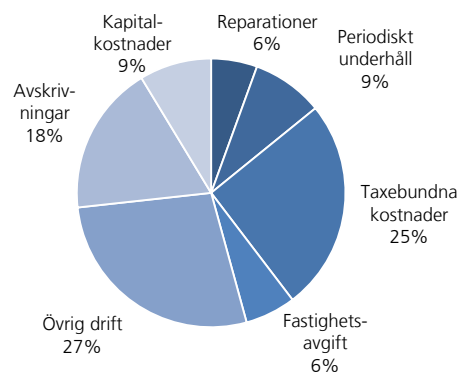
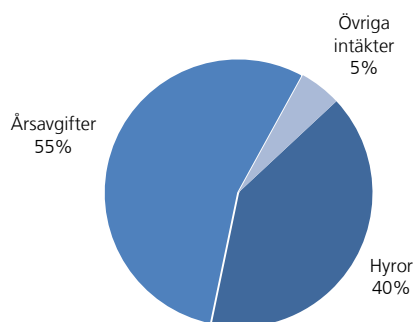
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	RMT VVS & Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 010 344	763 121
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 434 364	1 409 124
Finansiella intäkter	9	33
Minskning kortfristiga fordringar	4 107	55 198
Ökning av kortfristiga skulder	37 442	0
	1 475 922	1 464 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 082 760	967 217
Finansiella kostnader	128 812	125 070
Minskning av långfristiga skulder	50 000	75 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	49 844
	1 261 572	1 217 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 224 694	1 010 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	214 350	247 223

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	879	879	879
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 119	2 958	2 899	2 919
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 912	10 834	10 918	10 918
Elkostnad/m ² totalyta	36	38	33	30
Värmekostnad/m ² totalyta	240	265	261	217
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	49	46	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	116	129	165
Soliditet (%)	69	69	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-44	38	-180	-1 000
Nettoomsättning (tkr)	1 420	1 394	1 393	1 384

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 971 m² bostäder och 185 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 678 288	0	0	20 678 288
Upplåtelseavgifter	4 574 986	0	0	4 574 986
Fond för yttre underhåll	182 656	108 186	0	74 470
S:a bundet eget kapital	25 435 930	108 186	0	25 327 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 648 599	-108 186	37 924	-3 578 336
Årets resultat	-44 309	-44 309	-37 924	37 924
S:a ansamlad förlust	-3 692 908	-152 495	0	-3 540 413
S:a eget kapital	21 743 022	-44 309	0	21 787 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 309
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 540 412
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-108 186</u>
summa balanserat resultat	-3 692 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>127 244</u>
-3 565 663

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 420 044	1 394 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 320	14 692
Summa rörelseintäkter		1 434 364	1 409 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-938 916	-811 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 945	-97 794
Personalkostnader	Not 6	-56 899	-57 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 110	-278 946
Summa rörelsekostnader		-1 349 870	-1 246 163
RÖRELSERESULTAT		84 494	162 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 812	-125 070
Summa finansiella poster		-128 803	-125 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 309	37 924
ÅRETS RESULTAT		-44 309	37 924

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 390 394	30 657 504
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 390 394	30 657 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 390 394	30 657 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	23 278
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 240 128	1 020 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 320	0
Summa kortfristiga fordringar		1 254 448	1 044 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 254 448	1 044 205
SUMMA TILLGÅNGAR		31 644 842	31 701 709

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 253 274	25 253 274
Fond för yttre underhåll	Not 12	182 656	74 470
Summa bundet eget kapital		25 435 930	25 327 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 648 599	-3 578 336
Årets resultat		-44 309	37 924
Summa fritt eget kapital		-3 692 908	-3 540 413
SUMMA EGET KAPITAL		21 743 022	21 787 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 700 000	2 750 000
Summa långfristiga skulder		5 700 000	2 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 925 000	6 925 000
Leverantörsskulder		96 536	90 471
Skatteskulder		23 822	1 135
Övriga skulder		38 989	32 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	117 472	115 330
Summa kortfristiga skulder		4 201 819	7 164 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 644 842	31 701 709

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-65 år	10-65 år
Värmeanläggning	33 år	33 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	784 883	784 883
Hyror lokaler momspliktiga	576 924	547 262
Vattenintäkter	9 200	9 200
Vatten-/värmeintäkter	34 847	37 777
Övriga debiterade avgifter	14 190	14 190
Överlåtelse/pantsättning	0	1 120
Öresutjämnning	1	0
	1 420 044	1 394 432

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	14 320	0
Övriga intäkter	0	14 692
	14 320	14 692

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	21 828	21 875
	Fastighetskötsel beställning	5 022	18 705
	Snöröjning/sandning	0	7 639
	Städning entreprenad	28 734	28 724
	Städning enligt beställning	0	16 574
	Mattvätt/Hyrmattor	7 583	2 662
	Hissbesiktning	1 780	1 718
	Myndighetstillsyn	10 285	0
	Serviceavtal	20 244	16 109
	Teleport/hissanläggning	2 662	2 662
		98 138	116 669
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 683
	Lokaler	2 415	0
	Gemensamma utrymmen	0	11 824
	Lås	378	0
	VVS	18 047	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 935	4 990
	Elinstallationer	0	6 869
	Hiss	30 841	6 189
	Skador/klotter/skadegörelse	25 017	0
		81 633	38 555
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	127 244	0
		127 244	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 896	40 902
	Värme	277 527	286 117
	Vatten	44 524	52 509
	Sophämtning/renhållning	12 880	15 739
		376 826	395 267
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 181	9 901
	Markhyra/vägavgift/avgäld	88 044	117 392
	Kabel-TV	25 655	25 278
	Bredband	41 527	41 640
		165 407	194 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 668	66 981
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	938 916	811 683
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 383	16 539
	Föreningskostnader	6 082	4 047
	Förvaltningsarvode	57 627	56 081
	Administration	5 110	5 127
	Konsultarvode	1 742	10 672
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 480
		86 945	97 794

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	45 500
	Sociala kostnader	11 399	12 240
		56 899	57 740
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	55 678	55 678
	Förbättringar	211 432	211 432
	Inventarier	0	11 836
		267 110	278 946
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 060 341	33 060 341
	Utgående anskaffningsvärde	33 060 341	33 060 341
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 402 837	-2 135 726
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 110	-267 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 669 947	-2 402 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 390 394	30 657 504
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 811 944	12 811 944
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 046 000	9 099 000
	Taxeringsvärde mark	24 016 000	15 724 000
		36 062 000	24 823 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 400 000	21 200 000
	Lokaler	5 662 000	3 623 000
		36 062 000	24 823 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 975	265 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	265 975	265 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 975	-254 140
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 836
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-265 975	-265 976
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	-1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	15 434	10 583
	Klientmedel hos SBC	1 224 694	1 010 344
		1 240 128	1 020 927
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vidarefakturerade kostnader	14 320	0
		14 320	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	74 470	74 470
	Reservering enligt stadgar	108 186	74 470
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-74 470
	Vid årets slut	182 656	74 470

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,070 %	2 950 000	3 000 000	2023-06-21
Swedbank	1,275 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,650 %	2 750 000	2 750 000	2021-04-23
Swedbank	1,198 %	2 925 000	2 925 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		9 625 000	9 675 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 925 000	-6 925 000	
		5 700 000	2 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER


	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	13 787	13 174
Avgifter och hyror	103 685	102 156
	117 472	115 330

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 2 2020


Ali Mohammad Al Alaf
Ledamot


Ellen Sigrid Maria Rova
Ledamot


Niklas Tobias Söderström Randerz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3 2020


Ola Trané
Extern revisor

NR

AA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ugglan Större 2, org.nr. 716420-0532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ugglan Större 2 för år 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 31 december 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ugglan Större 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 mars 2020



Ola Trané

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	784 000	784 883	784 000
Hyror lokaler momspliktiga	556 000	576 924	547 000
Vattenintäkter	9 000	9 200	9 200
Vatten-/värmeintäkter	40 000	34 847	40 000
Övriga debiterade avgifter	14 000	14 190	14 200
Öresutjämning	0	1	0
Fakturerade kostnader moms	0	14 320	0
Övriga intäkter	0	0	20 000
	1 403 000	1 434 364	1 414 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-18 000	-21 828	-15 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-5 022	-13 000
Snöröjning/sandning	-12 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-26 000	-28 734	-26 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-7 583	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 780	-2 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-10 285	-5 000
Serviceavtal	-18 000	-20 244	-15 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-2 662	0
	-99 000	-98 138	-99 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-29 000
Lokaler	0	-2 415	0
Lås	0	-378	0
VVS	0	-18 047	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 935	0
Hiss	0	-30 841	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-25 017	0
	-30 000	-81 633	-29 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-40 000	0	-100 000
Fönster	0	-127 244	0
	-40 000	-127 244	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-41 896	-36 000
Värme	-285 000	-277 527	-285 000
Vatten	-50 000	-44 524	-50 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-12 880	-17 000
	-386 000	-376 826	-388 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-11 000	-10 181	-11 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-118 000	-88 044	-118 000
Kabel-TV	-24 000	-25 655	-24 000
Bredband	-35 000	-41 527	-35 000
	-188 000	-165 407	-188 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-89 689	-89 668	-68 000
	-89 689	-89 668	-68 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 383	-17 000
Föreningskostnader	-4 000	-6 082	-4 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-57 627	-51 000
Administration	-4 000	-5 110	-4 000
Konsultarvode	0	-1 742	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	-4 000
	-80 000	-86 945	-80 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-45 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 399	-14 000
	-61 000	-56 899	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-56 000	-55 678	-56 000
Förbättringar	-212 000	-211 432	-212 000
Inventarier	0	0	-9 000
	-268 000	-267 110	-277 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 241 689	-1 349 870	-1 289 000
RÖRELSERESULTAT	161 311	84 494	125 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-125 000	-128 743	-125 000
Övriga räntekostnader	0	-69	0
	-125 000	-128 803	-125 000
RESULTAT	36 311	-44 309	400